Алексей Кузнецов, А. В. Генералов, Д. В. Ворончихин

Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе

SHOUT
SHARE
IT

Annotation

Учебное пособие посвящено актуальной проблеме – роли и месту оценочной деятельности в гражданском и арбитражном процессе. Отдельное внимание уделено особенностям применения отчета об оценке в качестве доказательства по разным категориям дел, рассматриваемых в порядке арбитражного и гражданского судопроизводства. Учебное пособие содержит также общую часть, в которой рассмотрены общетеоретические вопросы об основах оценочной деятельности.

Каждая тема изложена по состоянию на 1 июля 2016 г. с учетом изменений законодательства Российской Федерации как вступивших в законную силу, так и вступающих в ближайшем будущем. Изложенная информация во всех главах подтверждается ссылками на актуальную судебную практику по рассматриваемой теме, комментариями специалистов-оценщиков и юристов-практиков.

Издание предназначено для студентов, обучающихся по юридическим и экономическим специальностям, аспирантов; оно будет полезно юристам, чья практическая деятельность связана с оспариванием отчетов об оценке, с представительством интересов в имущественных спорах, оценщикам, занимающимся подготовкой отчетов для судебных целей или привлекаемых в судебный процесс в качестве экспертов, а также судьям и всем интересующимся вопросами судопроизводства в арбитражных судах и судах общей юрисдикции.

- А. П. Кузнецов, А. В. Генералов, Д. В. Ворончихин
  - ○
  - ○ Об авторах
  - ○ Введение
  - ○ Часть 1. Основы оценочной деятельности в процессуальном законодательстве Российской Федерации
    - ■ Глава 1. Понятие и правовое регулирование оценочной деятельности
      - ■ 1.1. Понятие и сущность оценочной деятельности
      - ■ 1.2. Законодательная и нормативная база в сфере оценочной деятельности
      - ■ 1.3. Саморегулирование оценочной деятельности
    - ■ Глава 2. Оценочная экспертиза в судебной

практике
- 2.1. Экспертиза в судебном процессе
- 2.2. Виды судебных экспертиз
- 2.3. Судебная оценочная экспертиза: понятие и отличия от экспертизы отчета
- Глава 3. Правовое положение эксперта-оценщика в судебном процессе
  - 3.1. Эксперт-оценщик в гражданском процессе
  - 3.2. Эксперт-оценщик в арбитражном процессе
  - 3.3. Привлечение оценщика в процесс в качестве специалиста
- Глава 4. Отчет об оценке объекта оценки и экспертное заключение как средства доказывания
  - 4.1. Отчет об оценке объекта оценки: правила составления и оформления, признаки допустимости и достоверности
  - 4.2. Экспертиза отчета об оценке
  - 4.3. Заключение эксперта: требования к оформлению и порядок исследования судом

○ Часть 2. Оценочная деятельность в арбитражном процессе
- Глава 1. Порядок проведения оценочной экспертизы в арбитражном процессе
  - 1.1. Отчет об оценке как доказательство в арбитражном суде
  - 1.2. Оценочная судебная экспертиза в арбитражном процессе
- Глава 2. Особенности оценки при рассмотрении дел по спорам о выкупной стоимости имущества
  - 2.1. Основные цели проведения оценки выкупной стоимости имущества
  - 2.2. Оценка выкупной стоимости имущества в судебных целях
- Глава 3. Особенности оценки при рассмотрении дел по спорам о размере арендной платы
  - 3.1. Арендные правоотношения
  - 3.2. Способы изменения арендной платы
  - 3.3. Роль оценочной деятельности в арендных правоотношениях
  - 3.4. Оспаривание в судебном порядке

повышения размера арендной платы
- Глава 4. Особенности оценки в рамках дел о несостоятельности (банкротстве)
  - 4.1. Понятие несостоятельности (банкротства). Категории дел о банкротстве
  - 4.2. Роль оценщика в делах о банкротстве
  - 4.3. Оценка стоимости имущества по делам о банкротстве
- Глава 5. Оценка акций и долей в корпоративных спорах
  - 5.1. Акции и доли в уставном (складочном) капитале
  - 5.2. Цели проведения оценки акций и долей
  - 5.3. Порядок оценки акций и долей в корпоративных спорах
- Глава 6. Оценка стоимости интеллектуальных прав в арбитражном деле
  - 6.1. Понятие интеллектуальных прав. Состав интеллектуальной собственности
  - 6.2. Цели проведения оценки интеллектуальных прав и интеллектуальной собственности
  - 6.3. Порядок проведения и особенности оценки стоимости интеллектуальных прав в арбитражных делах

○ Часть 3. Оценочная деятельность в гражданском процессе
- Глава 1. Порядок проведения оценочной экспертизы в гражданском процессе
  - 1.1. Оценочная деятельность в гражданских правоотношениях
  - 1.2. Отчет об оценке как доказательство в суде общей юрисдикции
  - 1.3. Оценочная судебная экспертиза в гражданском процессе
- Глава 2. Особенности оценки при рассмотрении дел по спорам о кадастровой стоимости
  - 2.1. Понятие кадастровой стоимости объектов недвижимости. Государственная кадастровая оценка
  - 2.2. Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости в комиссии по

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
- 2.3. Оспаривание кадастровой стоимости в суде
- Глава 3. Оценка недвижимого имущества по общегражданским делам
  - 3.1. Понятие недвижимого имущества и его состав
  - 3.2. Основные цели проведения оценки недвижимости
  - 3.3. Оценка недвижимости по общегражданским делам как частный случай оценки недвижимости
- Глава 4. Оценка движимого имущества по общегражданским делам
  - 4.1. Понятие движимого имущества и его состав
  - 4.2. Цели проведения оценки движимого имущества
  - 4.3. Оценка машин, оборудования и транспортных средств по общегражданским делам как частный случай оценки движимого имущества
- Заключение
- Список литературы

- notes
  - 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
  - 6
  - 7
  - 8
  - 9
  - 10
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15
  - 16
  - 17
  - 18

- ○ 19
- ○ 20
- ○ 21
- ○ 22
- ○ 23
- ○ 24
- ○ 25
- ○ 26
- ○ 27
- ○ 28
- ○ 29
- ○ 30
- ○ 31
- ○ 32
- ○ 33
- ○ 34
- ○ 35
- ○ 36
- ○ 37
- ○ 38
- ○ 39
- ○ 40
- ○ 41
- ○ 42
- ○ 43
- ○ 44
- ○ 45
- ○ 46
- ○ 47
- ○ 48
- ○ 49
- ○ 50
- ○ 51
- ○ 52
- ○ 53
- ○ 54
- ○ 55
- ○ 56
- ○ 57
- ○ 58
- ○ 59
- ○ 60
- ○ 61
- ○ 62

- ○ 63
- ○ 64
- ○ 65
- ○ 66
- ○ 67
- ○ 68
- ○ 69
- ○ 70
- ○ 71
- ○ 72
- ○ 73
- ○ 74
- ○ 75
- ○ 76
- ○ 77
- ○ 78
- ○ 79
- ○ 80
- ○ 81
- ○ 82
- ○ 83
- ○ 84
- ○ 85
- ○ 86
- ○ 87
- ○ 88
- ○ 89
- ○ 90
- ○ 91
- ○ 92
- ○ 93
- ○ 94
- ○ 95
- ○ 96
- ○ 97
- ○ 98
- ○ 99
- ○ 100
- ○ 101
- ○ 102
- ○ 103
- ○ 104
- ○ 105
- ○ 106

- ○ 107
- ○ 108
- ○ 109
- ○ 110
- ○ 111
- ○ 112
- ○ 113
- ○ 114
- ○ 115
- ○ 116
- ○ 117
- ○ 118
- ○ 119
- ○ 120
- ○ 121
- ○ 122
- ○ 123
- ○ 124
- ○ 125
- ○ 126
- ○ 127
- ○ 128
- ○ 129
- ○ 130
- ○ 131
- ○ 132
- ○ 133
- ○ 134
- ○ 135
- ○ 136
- ○ 137
- ○ 138
- ○ 139
- ○ 140
- ○ 141
- ○ 142
- ○ 143
- ○ 144
- ○ 145
- ○ 146
- ○ 147
- ○ 148
- ○ 149
- ○ 150

- ○ 151
- ○ 152
- ○ 153
- ○ 154
- ○ 155
- ○ 156
- ○ 157
- ○ 158
- ○ 159
- ○ 160
- ○ 161
- ○ 162
- ○ 163
- ○ 164
- ○ 165
- ○ 166
- ○ 167
- ○ 168
- ○ 169
- ○ 170
- ○ 171
- ○ 172
- ○ 173
- ○ 174
- ○ 175
- ○ 176
- ○ 177
- ○ 178
- ○ 179
- ○ 180
- ○ 181
- ○ 182
- ○ 183
- ○ 184
- ○ 185
- ○ 186
- ○ 187
- ○ 188
- ○ 189
- ○ 190
- ○ 191
- ○ 192
- ○ 193
- ○ 194

- ○ 195
- ○ 196
- ○ 197
- ○ 198
- ○ 199
- ○ 200
- ○ 201
- ○ 202
- ○ 203
- ○ 204
- ○ 205
- ○ 206
- ○ 207
- ○ 208
- ○ 209
- ○ 210
- ○ 211
- ○ 212
- ○ 213
- ○ 214
- ○ 215
- ○ 216
- ○ 217
- ○ 218
- ○ 219
- ○ 220
- ○ 221
- ○ 222
- ○ 223
- ○ 224
- ○ 225
- ○ 226
- ○ 227
- ○ 228

А. П. Кузнецов, А. В. Генералов, Д. В. Ворончихин
Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе

© Коллектив авторов, 2016
© Издательство «Статут», 2016

* * *

Об авторах

Кузнецов Алексей Петрович – кандидат юридических наук, основатель и руководитель юридической компании «Деловой дом» (www.delovoydom.ru). С 2009 г. работает доцентом кафедры гражданско-правовых дисциплин в Калужском филиале Всероссийского государственного университета юстиции Минюста России. Автор более 30 научных статей по проблемным вопросам гражданского и арбитражного процессуального права, двух монографий и учебных пособий, в том числе курса лекций по арбитражному процессу.

Юридическая компания «Деловой дом» специализируется на защите прав юридических лиц и граждан в судах Российской Федерации. Компания имеет обширную практику разрешения судебных дел, связанных с проведением оценочной экспертизы, что позволяет правильно определять правовую позицию в споре и эффективно осуществлять защиту интересов представляемых лиц. Кузнецов Алексей является ведущим экспертом в вопросах процессуального применения оценочной деятельности, успешно завершил множество судебных проектов, связанных с оценкой активов.

Генералов Андрей Валерьевич – управляющий партнер компании «Генералов и Партнеры», действительный член Некоммерческого партнерства «Деловой Союз судебных экспертов», имеет статус эксперта в области оценочной деятельности, оценщик с пятнадцатилетним опытом практической работы.

Эксперт в области земельно-правовых и имущественных отношений. Консультант по вопросам юридического, экономического и социального сопровождения бизнеса. Регулярно участвует в проведении оценки дорогостоящих активов по заказу банковского сектора, государственных и муниципальных органов, крупнейших промышленных предприятий России.

Ворончихин Демиан Валерьевич – генеральный директор Некоммерческого партнерства «Деловой Союз судебных экспертов» и Председатель Президиума Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков». По совместительству является руководителем Комиссии по мониторингу работы судов и комиссий по рассмотрению споров в области кадастровой стоимости Рабочего органа по кадастровой оценке при Совете по оценочной деятельности при

Минэкономразвития России. Имеет 8-летний опыт экспертной деятельности по вопросам оценки активов.

В поле профессиональных интересов входит также судебно-экспертная деятельность по финансово-экономическому и строительно-техническому направлениям. Многолетний опыт работы в сфере оценочной деятельности свидетельствует о глубоких познаниях в данной области и позволяет опираться на экспертные суждения Ворончихина Демиана при анализе вопросов судебной оценочной экспертизы. Является консультирующим экспертом по правовым вопросам, по вопросам создания и развития саморегулируемых организаций, управления проектами, юридического сопровождения крупных бизнес-проектов.

Введение

Профессиональная юридическая деятельность, особенно связанная с судами, требует от специалиста развития широкого кругозора. Навыки владения правовой базой, безусловно, формируются в процессе обучения, но применение правовых норм неизбежно влечет необходимость изучения специфических тонкостей той сферы общественных отношений, в поле которой находится проблема клиента. В связи с этим для успешного участия в процессуальной деятельности необходимо обладать также базовыми знаниями в некоторых смежных с юриспруденцией областях, наиболее часто встречающихся в практике. К одной из таких областей, несомненно, относится оценочная деятельность.

Полагаем, вы согласитесь с тем, что основная масса споров, которые на сегодняшний день рассматриваются и разрешаются судами, возникают на денежной почве. Поскольку стороны товарно-денежных отношений всегда имеют прямо противоположные интересы – одна стремится снизить стоимость, другая, соответственно, повысить – столкновение их интересов неизбежно. Куда обратятся, не договорившись, стороны? Безусловно, в суд, с большой вероятностью наняв при этом юриста-представителя.

Вопросы, связанные с оценочной деятельностью, в рамках судебного процесса разрешаются в основном посредством проведения судебной экспертизы. С процессуальным порядком ее проведения знаком любой человек, получивший юридическое образование, в связи с этим в данном учебном пособии мы попытались сделать акцент на рассмотрении института судебной экспертизы через призму оценочной деятельности. Для подготовки учебного пособия специально был сформирован коллектив авторов – специалистов в области оценочной деятельности и в области юриспруденции. Поскольку учебное пособие создавалось главным образом для того, чтобы разъяснить некоторые нюансы оценочной деятельности всем, кто так или иначе связан с юриспруденцией, в авторский коллектив, наряду с юристом-практиком, вошли профессиональный оценщик с более чем десятилетним опытом работы, а также эксперт-руководитель саморегулируемой организации оценщиков. Каждый из соавторов сталкивается в своей обычной деятельности с отчетами об оценке, причем рассматривает их под своим углом: юрист при анализе отчета в суде, оценщик при его подготовке, эксперт при проверке на соответствие законодательству. Объединение в одном пособии

трех разных точек зрения представляется для нас наиболее объективным взглядом на оценочную деятельность. В связи с этим у нас есть желание поделиться с читателем имеющимися наблюдениями и опытом.

При подготовке данного материала мы ставили целью исследование исключительно юридической стороны оценочной деятельности. Поэтому оно окажется полезным в первую очередь для юристов, чья практическая деятельность связана с оспариванием отчетов об оценке, с представительством интересов в имущественных спорах. Кроме того, пособие станет интересным для оценщиков, занимающихся подготовкой отчетов для судебных целей или привлекаемых в судебный процесс в качестве экспертов. Они также найдут для себя много полезной информации, касающейся юридических тонкостей оценки судом представляемых отчетов. Это, безусловно, может улучшить качество подготовки отчетов для судебных целей и повысить их роль в качестве доказательства. По большому счету материал, изложенный в пособии, может заинтересовать также и судей, поскольку каждая тема включает в себя подробнейший анализ правоприменительной практики по тому или иному вопросу. В конечном итоге в учебном пособии, которое вы держите в руках, каждый участник процесса найдет для себя что-то нужное и практически значимое.

Учебное пособие состоит из трех частей и раскрывает юридические аспекты оценочной деятельности именно в гражданском и арбитражном процессе. Первая часть содержит общие сведения о порядке проведения судебной оценочной экспертизе, о статусе эксперта-оценщика в судебном процессе, о роли отчета об оценке и экспертного заключения как средств доказывания. Вторая часть учебного пособия посвящена исследованию отдельных категорий дел, рассматриваемых арбитражными судами, в которых роль оценочной деятельности наиболее велика. Особенности рассмотрения дел, в которых стороны могут прибегнуть к судебной оценочной экспертизе, судами общей юрисдикции изложены в третьей части настоящего пособия.

Весь изложенный материал опирается на действующее российское законодательство, учитывает его последние изменения. Поскольку речь идет о процессуальном праве, значительную часть каждой главы составляет анализ судебной практики. Ценность данного учебного пособия в том, что оно подготовлено специалистами-практиками, все комментарии и экспертные мнения базируются на реальной профессиональной деятельности, а поднятые для обсуждения вопросы действительно

возникают в судебных разбирательствах. Надеемся, что накопленный нами опыт будет вам полезен.

Часть 1. Основы оценочной деятельности в процессуальном законодательстве Российской Федерации

Глава 1. Понятие и правовое регулирование оценочной деятельности

1.1. Понятие и сущность оценочной деятельности

Нам все равно, сколько что стоит, до тех пор, пока оно ничего нам не стоит.

Андре Моруа

С тех пор как наше государство сменило экономическую модель на рыночную, у российского общества появилась новая – частная форма собственности. Постепенно круг объектов, которыми можно владеть, пользоваться и распоряжаться, расширялся, но вопросы реализации таких правомочий становились все более сложными и проблемными. Практически все действия с собственностью касались стоимостной характеристики объекта, в связи с чем вопросы оценки объектов собственности вышли на первый план. Рынок оценочных услуг сформировался в России очень быстро, спеша удовлетворить возникшие у населения потребности. Свою первоначальную стадию, когда профессия оценщика считалась редкой, он уже давно и успешно прошел. Сегодня мы можем говорить о сложившемся конкурентном и динамичном рынке оценочных услуг. О его высоком уровне развития, помимо прочего, свидетельствует имеющаяся у непосредственных потребителей оценочных услуг возможность выбирать из круга предложений наиболее подходящие, высоко оцененные ведущими экспертами либо отвечающие личным предпочтениям и требованиям. И действительно, в нашей стране есть множество профессиональных оценщиков, которые работают на уровне мировых стандартов и не дают повода усомниться в их профессионализме.

Работа таких специалистов строго урегулирована нормами российского права. В общем смысле оценочная деятельность представляет собой профессиональную деятельность специальных субъектов, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости[1]. Подход к оценке всегда комплексный, поскольку оценщик обязан пользоваться тремя известными подходами к оценке – сравнительным, доходным и затратным. Каждый из указанных

подходов формирует совокупность характерных для него методов определения стоимости объекта оценки.

В связи с этим существуют разработанные правила и методики оценивания тех или иных объектов собственности, которыми должен владеть оценщик. В качестве оценщика в РФ может выступать физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО) и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Понимание сущности оценочной деятельности, как правило, лучше всего происходит через рассмотрение ее признаков и характеристик, к которым относятся следующие положения:

1. Оценочная деятельность – это целенаправленный процесс. Оказание оценочных услуг вне зависимости от объекта оценки производится с одной общей целью – определение стоимости объекта оценки, вид которой определен в задании на оценку. Цель оценки может быть уточнена в каждом конкретном случае, однако в общем виде является именно такой. Для достижения цели специалисту всегда необходимо произвести ряд действий, порядок и содержание которых находятся в прямой зависимости от характеристик объекта.

2. Оценочный процесс упорядочен. Оценщик, во-первых, подчиняется установленным предписаниям, основывает свою деятельность на существующих правилах и методах оценки, а во-вторых, все его действия производятсяв определенном порядке, отступление от которого приведет к недействительности результата.

3. В ходе оценки исчисляется величина стоимости в денежном выражении. Это означает, что по итогам проведения оценки стоимость объекта должна быть выражена в рублях Российской Федерации. Иные денежные выражения отражаются по усмотрению оценщика или по специальному заявлению заказчика оценки.

4. Влияние ситуации на рынке. Как уже указывалось, подход к оценке стоимости должен быть комплексным, в связи с чем оценщик не должен опираться лишь на присущие непосредственно объекту оценки характеристики (затраты на создание или приобретение, местоположение, техническое состояние и т. д.). Комплексный подход предполагает учет рыночных факторов, поскольку динамичность рыночных процессов достаточно высока и время осуществления оценки является одним из важнейших факторов, определяющих качество и действительность результата. Оценщик также обязан учесть

риски в отношении объекта оценки, поскольку они могут оказать значительное влияние на конечный результат[2].

Наибольший интерес с юридической точки зрения представляет все же нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности. В связи с этим перейдем к анализу имеющихся правовых норм, регулирующих отношения в данной сфере.

1.2. Законодательная и нормативная база в сфере оценочной деятельности

Мудрый законодатель начинает не с издания законов, а с изучения их пригодности для данного общества.

Жан-Жак Руссо

Нельзя сказать, что правовая база оценочной деятельности весьма обширная. Поскольку вопросы оценки касаются прежде всего экономики, то роль юриспруденции сводится лишь к установлению общих рамок осуществления оценочной деятельности, требований к кандидатуре оценщика, стандартов отчетов и общих требований. Методик и конкретных правил, формул и математических приемов в нормативных правовых актах практически не содержится. Если сказать наиболее точно, то они больше регулируют внешнюю сторону оценочной деятельности. Деятельность специалистов по оценке должна отвечать положениям следующих нормативных правовых актов:

1. *Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* (далее – Закон об оценочной деятельности) – это основной документ в области оценки, определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей[3].

2. *Федеральные стандарты оценки* (далее – ФСО) – в данных актах получают нормативно-правовое закрепление требования к выполнению оценщиком тех или иных работ по оценке, содержат конкретизирующую информацию.

3. *Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков* – внутренние нормативные документы, которыеразрабатываются и утверждаются непосредственно в

саморегулируемой организации оценщиков.

4. В зависимости от объекта оценки существуют дополнительные акты, иллюстрирующие те или иные особенности, влияющие на ход проведения действий по оценке. Данные акты носят специфический характер и важны по большей мере для оценщиков, нежели юристов. Например, *Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности* (утв. Минимуществом Российской Федерации 26 ноября 2002 г. № СК-4/21297).

5. *Международные стандарты оценки.* Все акты, касающиеся оценочной деятельности в Российской Федерации, принимаются в соответствии с международными нормами и договорами, в связи с этим их соблюдение обеспечивается исполнением национального законодательства. Нормы международных актов восполняют некоторые пробелы, имеющиеся в российском праве.

6. *Типовые правила профессиональной этики оценщиков* (см. Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 708) определяют этические нормы поведения оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, взаимодействии с заказчиками, другими оценщиками, саморегулируемыми организациями оценщиков, со средствами массовой информации, а также с юридическими лицами.

Начнем с анализа основного закона. Закон об оценочной деятельности, будучи основным документом в данной области, содержит все базовые фундаментальные понятия и теоретические основы оценочной деятельности. Отношения по поводу оценки собственности, как и многие иные общественные отношения, в 1990-е гг. развивались гораздо быстрее, нежели российское законодательство того времени. В связи с этим долгое время оценочная деятельностьне была урегулирована должным образом, что могло способствовать мошенническим действиям. Законодатель, однако, вскоре пришел к осознанию того, что объективные потребности населения давно свидетельствуют о необходимости принятия закона об оценочной деятельности. Проект такого акта был разработан и принят в третьем чтении Государственной Думой Федерального собрания Российской Федерации в начале октября 1996 г. После чего проект закона поступил в Совет Федерации Федерального собрания Российской Федерации для одобрения, которого, однако, не произошло. Постановлением Совета Федерации от 13 ноября 1996 г. № 360-СФ проект был отклонен. В п. 2 данного Постановления Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации было предложено создать согласительную комиссию для преодоления возникших разногласий.

Таким образом, вариант нормативного правового акта, который действует сегодня, был принят Государственной Думой Федерального собраниятолько 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации Федерального собрания РФ 17 июля 1998 г. и подписан Президентом Российской Федерации 29 июля 1998 г.

Выделим основные базовые положения данного закона, на которые необходимо обратить внимание с юридической точки зрения:

1. Закон об оценочной деятельности определяет, что подходы к оценке стоимости имущества едины независимо от формы собственности.

2. Оценщик является субъектом оценочной деятельности. Обязательными признаками оценщика являются:

– физическое лицо;

– членство в одной из СРО;

– страхование ответственности.

Оценщик может заниматься частной практикой, а может быть работником юридического лица. При этом если юридическое лицо намеренно выступать в качестве работодателя для оценщика, оно должно соответствовать условиям, установленным ст. 15.1 Закона об оценочной деятельности. Юристу, имеющему дело с отчетами оценщика, крайне важно знать эти условия, поскольку их несоблюдение свидетельствует о том, что лицо, работающее в такой организации, не является субъектом оценочной деятельности, а составленный им отчет не может расцениваться как допустимое доказательство. Приведенное основание и иные возможные обстоятельства оспоримости доказательств в виде отчета оценщика будут рассмотрены подробно в следующих главах.

3. Объектом оценочной деятельности могут выступать:

– отдельные материальные объекты (вещи);

– совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

– право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

– права требования, обязательства (долги);

– работы, услуги, информация;

– иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. Основанием для проведения оценки является договор.

В ст. 10 Закона об оценочной деятельности закрепляются

обязательные требования к договору на проведение оценки:

1. Простая письменная форма;

2. Указание обязательных условий, а именно:

– цель оценки;

– описание объекта (-ов) оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;

– вид определяемой стоимости;

– размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

– дата определения стоимости объекта оценки;

– сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;

– наименование СРО, членом которой является оценщик, и место ее нахождения;

– стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;

– размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности;

– сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

– сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;

– сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика;

– сведения об оценщике (-ах), которые будут проводить оценку в случае заключения договора с юридическим лицом.

Перечисленные условия являются существенными условиями договора на проведение оценки, их наличие обязательно для заключения договора. Отсутствие вышеуказанных условий указывает на то, что договор считается не заключенным, соответственно, никаких правовых последствий не возникает.

5. Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Большое значение для лиц, которые имеют дело с оценочной деятельностью в рамках судопроизводства, имеет Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о судебно-экспертной деятельности). Данный акт регулирует правила проведения оценки в рамках судебного процесса, устанавливает соответствующие требования, которым

должна отвечать судебная экспертиза. Анализ положений Закона о судебно-экспертной деятельности в контексте их сравнения с уже рассмотренными положениями Закона об оценочной деятельности – это важнейший этап изучения рассматриваемой темы. Это связано с тем, что в обыденном понимании роль оценщика в судебном процессе ничем не отличается от его основной функции: оценки стоимости имущества. Однако после изучения нормы российского законодательства становится очевидно, что такое предположение ошибочно. Путаница в этом вопросе существует уже давно, ее причиной является распространение действия Закона о судебно-экспертной деятельности на вопросы оценочной деятельности в части ее осуществления в рамках судопроизводства. К сожалению, данные нормы в совокупности с нормами Закона об оценочной деятельности создают коллизии, которые ставят в тупик самих специалистов-оценщиков и порождают неясность и сложность в осуществлении ими своих прямых обязанностей.

Итак, в Законе об оценочной деятельности содержится норма, в соответствии с которой оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа[4]. Вместе с тем в процессуальном законодательстве не содержится положений, которые бы признавали оценщика, привлеченного на основании определения суда для оценки объекта, участником судебного процесса. В судебном процессе на первый взгляд аналогичную функцию осуществляет эксперт, правовой статус которого содержится в процессуальном законодательстве.

Вопрос разграничения роли эксперта и оценщика скорее будет ясен юристам, нежели самим оценщикам, поскольку они как раз зачастую не замечают принципиальных отличий судебной экспертизы от оценки объекта, проведенной вне рамок процесса, обращая внимания лишь на методы и способы достижения результата, которые в обоих случаях очень схожи. С юридической точки зрения очевидно, что область деятельности эксперта отличается от области деятельности оценщика. Предлагаем рассмотреть основные различия между экспертом и оценщиком.

Различия начинаются с понятия субъекта деятельности:

Отличия содержатся и в правовом регулировании. Нормативная база оценочной деятельности приведена выше, что же касается судебно-экспертной деятельности, то помимо Закона о судебно-экспертной деятельности она также регулируется процессуальным законодательством (Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (ГПК РФ),

Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (АПК РФ), Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации (УПК РФ)).

Отличия в целях и задачах. Так, из положений Закона о судебно-экспертной деятельности следует, что такая деятельность осуществляется экспертом с целью установления обстоятельств, подлежащих доказываю по конкретному делу[5]. Для сравнения: цель оценочной деятельности – установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости[6]. Фактически в рамках установления обстоятельств по конкретному делу эксперт как раз и производит установление стоимости объекта оценки, поскольку суд или иные субъекты заинтересованы именно в данных знаниях эксперта. Однако здесь уже деятельность по установлению стоимости выступает не целью, а основной задачей, которую необходимо решить для достижения цели.

Отличие объекта деятельности эксперта от объекта оценочной деятельности. В соответствии со ст. 10 Закона о судебно-экспертной деятельности объектами исследований являются вещественные доказательства, документы, предметы, образцы для сравнительного исследования, а также материалы дела, по которому производится судебная экспертиза. Отличие в поводе и основании для проведения оценки. Как ранее отмечалось, основанием для проведения оценки является договор. Основанием для проведения судебной экспертизы является определение суда, постановления судьи, лица, производящего дознание, следователя[7], что является значительным различием с правовой точки зрения. И, наконец, отличие в конечном результате. Итогом оценочной деятельности выступает отчет об оценке объекта оценки, в то время как результатом судебно-экспертной деятельности является заключение эксперта. Вопросы соотношения данных документов будут подробно рассмотрены в следующих главах, поскольку понимание их роли в процессе доказывания имеет особую значимость для юристов.

Вернемся к актам, регулирующим оценочную деятельность. Важную роль при подготовке отчета об оценке объекта оценки имеют федеральные стандарты оценки (ФСО), которые содержат уточнения и конкретизацию общих положений закона. На сегодняшний день действует 11 ФСО, каждый из которых утвержден Приказом Минэкономразвития России. Данные акты являются обязательными для применения при осуществлении оценочной деятельности. Первые три ФСО относятся ко всем

видам оценочной деятельности вне зависимости от объекта оценки, последующие – устанавливают особенности для конкретных случаев и объектов.

1. ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

Поскольку в Законе об оценочной деятельности отсутствуют статьи, перечисляющие основные термины оценочной деятельности, это перечисление сделано в ФСО № 1. Здесь можно найти дефиниции терминов «цена», «стоимость объекта оценки», «итоговая величина стоимости», «подход к оценке», «дата определения стоимости объекта оценки», «допущение», «объект-аналог». После ознакомленияс данными определениями становится ясно, например, чем отличаются понятия «цена», «стоимость объекта оценки», «итоговая величина стоимости». Так, под первой понимается денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Итоговая величина стоимости – это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Основными подходами при проведении оценки являются:

Сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Из положений ФСО № 1 также можно узнать, из каких этапов состоит оценка:

1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку[8];

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке.

2. ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298)

Данный стандарт устанавливает виды стоимости объекта оценки, которые могут быть установлены в ходе оценочной деятельности. К ним относятся:

– рыночная стоимость;
– инвестиционная стоимость;
– ликвидационная стоимость;
– кадастровая стоимость.

Важно отметить, что перечень не является исчерпывающим, оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с российским законодательством и международными стандартами оценки.

Кроме того, в данном ФСО указано, где может применяться результат оценки: при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

3. ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299)

Данный стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. В стандарте закреплено, что отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с требованиями закона. На что следует обратить внимание при анализе отчета:

1) информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

2) содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать

неоднозначного толкования полученных результатов;

3) отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;

4) отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;

5) в отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер.

Кроме того, в данном стандарте содержатся требования к содержанию отчета об оценке и требования к описанию используемой информации.

4. ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508)

Данный стандарт устанавливает особенности определения такого вида стоимости, как кадастровая. В частности, закрепляет, что кадастровая стоимость может быть определена для объектов недвижимости, как присутствующих на открытом рынке, так и рынок которых ограничен или отсутствует. Вводится такое понятие, как «массовая оценка недвижимости», этапы ее проведения. Подробнее об особенностях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости будет указано в главе, посвященной порядкурассмотрения данной категории споров в суде.

5. ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (утв. Приказом Минэкономразвития Россииот 4 июля 2011 г. № 328)

Отчет об оценке объекта оценки может быть проверен экспертами, являющимися членами той же СРО оценщиков, что и оценщик, подготовивший отчет. Проверке подлежит работа оценщикана соблюдение им норм законодательства, а также в отдельных случаях подтверждение стоимости объекта. Повторная оценка при этом не производится. Нюансы содержания экспертного заключения будут подробно рассмотрены в

следующих главах, где будут затронуты случаи, в которых необходимо проведение экспертизы отчета.

6. ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 г. № 628)

Данный стандарт является обязательным к применению аттестационной комиссией Национального совета по оценочной деятельности при определении уровня знаний при проведении единого квалификационного экзамена.

7. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611)

В стандарте закрепляются особенности оценки застроенных и незастроенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также частей земельных участков и объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, долей в праве на объекты недвижимости.

Его положения не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки (особенности которой установлены ФСО № 4).

8. ФСО № 8 «Оценка бизнеса» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326)

Объектами оценки, подлежащими оценке в соответствии с правилами данного ФСО, являются акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса. Особенности, установленные стандартом, будут рассмотрены в рамках анализа особенностей рассмотрения судом корпоративных споров.

9. ФСО № 9 «Оценка для целей залога» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327)

Применяется при оценке подлежащего залогу имущества, включая оценку для целей ипотечного кредитования.

10. ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г.

№ 328)

К объектам оценки по данному стандарту относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее – машины и оборудование), а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (не подчиняющиеся действию ФСО № 7).

11. ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385)

Объектом являются активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

– исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

– права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);

– деловая репутация.

Поскольку некоторые ФСО устанавливают частные требования к проведению оценки отдельных объектов, их детальный анализ и выявление роли непосредственно в судебном процессе будет приведен в параграфах, посвященных рассмотрению особенностей оценки в соответствующих категориях судебных споров.

1.3. Саморегулирование оценочной деятельности

Контроль – это та профессиональная услуга, которую руководитель должен оказывать своим сотрудникам.

Вернер Зигерт

Как известно, субъектом оценочной деятельности может стать

только лицо, являющееся членом саморегулируемой организации оценщиков. Это означает, что все оценщики в нашем государстве «распределены» по различным СРО, полный перечень которых можно найти в едином государственном реестре СРО оценщиков (http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_edgosreestr_otsen). На конец июня 2016 г.[9] в нем содержится информация о 17 зарегистрированных СРО оценщиков.

Что же представляет собой СРО оценщиков?

Это некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков[10].

Введение саморегулирования оценочной деятельности, можно сказать, выступает альтернативой лицензированию, поскольку с 2006 г. лицензирование оценочной деятельности отменено. Ранее субъектами оценочной деятельности выступали юридические лица, которые должны были получить лицензию для проведения оценочных действий, сегодня это физические лица, а контроль за их деятельностью целесообразнее осуществлять через СРО, членство в которых для осуществления оценочной деятельности является обязательным.

Выступая контролирующим органом по отношению к своим членам, каждая СРО оценщиков занимается также разработкой стандартов оценки, правил профессиональной этики, условий приема, проводит непосредственно прием оценщиков и исключение из своего состава, причем все эти изменения отражаются в реестре членов конкретной СРО, в установленных законом случаях проводит экспертизу отчетов, предоставленных одним из ее членов. Контролирование деятельности оценщиков, являющихся членами той или иной СРО, производится путем проведения проверок – плановых и внеплановых – по поступающим жалобам.

Оценщик, чтобы стать членом СРО, должен отвечать требованиям закона, содержащимся в ст. 24 Закона об оценочной деятельности:

1) допускается членство только в одной СРО оценщиков;

2) наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;

3) отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления

средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Соблюдение данных условий подтверждаются документально.

В свою очередь саморегулируемая организация оценщиков, чтобы быть включенной в единый государственный реестр, должна также отвечать ряду требований, установленных в ст. 22 Закона об оценочной деятельности:

1) объединять в своем составе не менее 300 человек, отвечающих требованиям, указанным выше;

2) иметь компенсационный фонд, формируемый за счет членских взносов в денежной форме;

3) иметь организованную структуру с коллегиальным органом управления;

4) иметь стандарты и правила осуществления оценочной деятельности;

5) иметь интернет-сайт.

Безусловно, профессиональное объединение в СРО оценщиков оказывает положительный эффект на осуществление оценочной деятельности в целом. До оценщиков оперативно доводится актуальная информация по вопросам оценки, отпадает необходимость лично отстаивать свои права и интересы, поскольку этим отчасти занимается СРО.

Пользователю оценочных услуг важно знать, что с 3 ноября 2015 г.[11] в реестре каждой СРО будет храниться информация о подготовленных оценщиком-исполнителем отчетах, замечаниях к ним, а также жалобах от заказчиков при их наличии за последние 5 лет. Порядок предоставления информации об оценщике – члене СРО остается прежним: по запросам граждан и юридических лиц в течение 7 дней[12]. Данный шаг, безусловно, стимулирует специалистов-оценщиков к высококачественному оказанию услуг, а заказчикам позволяет выбрать исполнителя с подтвержденным опытом и квалификацией.

Глава 2. Оценочная экспертиза в судебной практике

2.1. Экспертиза в судебном процессе

Право на мнение есть у каждого,
право судить – у судей.

Л. С. Сухоруков

Отправление правосудия судом с целью справедливого и правильного разрешения того или иного спора происходит главным образом за счет опоры на представленную сторонами доказательственную базу. На основе имеющихся доказательств суд делает вывод о наличии или отсутствии определенных обстоятельств, влияющих на ход рассмотрения дела и конечное решение по нему. Великое разнообразие доказательств, которые могут оказаться значимыми для дела, создает некоторые сложности в их исследовании судом. Поскольку при работе с доказательствами определенного вида может потребоваться специфическая информация и знания об их особенностях (для правильного изъятия, исследования, оценки без нарушения целостности и их функциональных свойств), то участники судебного процесса вынуждены прибегать к помощи иных лиц, которые обладают специальными знаниями.

Одной из процессуальных форм применения специальных знаний является судебная экспертиза. Судебная экспертиза – это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящем дознание, следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу[13]. Поскольку перед нами стоит задача исследования оценочной деятельности в рамках гражданского и арбитражного процесса, то участники уголовного судопроизводства и сам процесс проведения экспертизы в уголовном процессе рассматриваться не будут.

Судебная экспертиза, исходя из приведенного определения, имеет ряд отличительных черт:

1. Поскольку судебная экспертиза является процессуальным действием, то ее назначение, проведение и оформление

результатов происходит в строго установленном порядке. Кроме того, права и обязанности эксперта также фиксируются и не допускается отклонение от приведенного перечня.

2. Поставленные перед экспертом вопросы требуют специальных знаний, которые выходят за рамки общеизвестных и которыми в силу этого не обладают субъекты судопроизводства.

3. Итогом судебной экспертизы является заключение, обладающее доказательственным значением.

Таким образом, судебная экспертиза представляет собой один из способов получения доказательств.

Институт судебной экспертизы нашел свое отражение в процессуальном законодательстве Российской Федерации. Так, в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации (далее – ГПК РФ) имеется ряд статей, в которых зафиксирован порядок назначения и проведения экспертизы, права и обязанности эксперта. В ст. 79 ГПК РФ обозначен порядок назначения экспертизы. В статье отражены основания назначения экспертизы, субъекты, которым может быть поручено проведение экспертизы, порядок определения круга вопросов, задаваемых экспертам. Большое внимание уделено роли сторон в назначении экспертизы. Из статьи следует, что они обладают широкими правами в отношении данного процессуального действия: могут ходатайствовать о проведении экспертизы в конкретном учреждении либо конкретным экспертом, заявлять отвод эксперту, формулировать вопросы, знакомиться с процессуальными документами, ходатайствовать о проведении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы. Между тем стороны также имеют и определенные обязанности, например, своевременно и в полном объеме представлять эксперту необходимые для проведения экспертизы материалы.

Статья 80 ГПК РФ содержит требования к судебному акту, которым назначается экспертиза. Таким актом является определение суда, в котором должны содержаться все перечисленные в статье сведения. В ст. 84, 85, 86 ГПК РФ содержится соответственно информация о проведении экспертизы, правах и обязанностях эксперта и требованиях к итоговому документу – заключению эксперта.

Помимо так называемых первичных экспертиз, закон предусматривает возможность проведения повторной и дополнительной экспертизы, что закреплено в ст. 87 ГПК РФ. Дополнительная экспертиза проводится при недостаточной ясности или неполноте первичной экспертизы. Субъектом осуществления дополнительной экспертизы может выступать

эксперт, проводивший первичную экспертизу, либо иной эксперт. При наличии сомнений в правильности и обоснованности заключения по первичной экспертизе назначается повторная экспертиза. Исходя из оснований назначения повторной экспертизы, очевидно, что ее проведение экспертом, осуществлявшим первичную экспертизу, невозможно.

Кроме того, в ГПК РФ содержатся такие разновидности первичных экспертиз, как комплексная и комиссионная. Основанием для назначения комплексной экспертизы является необходимость одновременного проведения исследований с использованием различных областей знания или с использованием различных научных направлений в пределах одной области знания. По итогам комплексной экспертизы формулируется общий вывод, причем эксперт, который не согласен с таким выводом, вправе не подписывать его, а подписать только ту часть исследования, которая была им проведена. Комиссионная экспертиза – это экспертиза, которая проводится несколькими экспертами в одной области знания. Порядок подписания итогового документа совпадает с порядком, установленным для комплексной экспертизы.

Ряд статей ГПК посвящен порядку выплаты вознаграждения экспертам (ст. 95, 96 ГПК РФ), процессуальному положению эксперта в судебном заседании (ст. 168, 171 ГПК РФ), исследованию заключения эксперта (ст. 187 ГПК РФ), основаниям для отвода (ст. 18 ГПК РФ).

В Арбитражном процессуальном кодексе Российской Федерации (далее – АПК РФ) институт судебных экспертиз также нашел свое отражение. Как и в ГПК РФ, в арбитражном процессуальном законодательстве имеется статья, закрепляющая основания для отвода эксперта (ст. 23 АПК РФ), статьи, посвященные порядку выплаты вознаграждения (ст. 107, 109 АПК РФ), закрепляющие последствия неявки эксперта в судебное заседание (ст. 157 АПК РФ). Порядок назначения экспертизы, закрепленный в ст. 82 АПК РФ, в целом схож с порядком назначения экспертизы в гражданском процессе. Однако более подробно описаны основания для инициирования экспертизы судом:

– назначение предписано законом;

– предусмотрено договором;

– необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства;

– необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы.

Что касается прав и обязанностей сторон, то они аналогичны

правам и обязанностям сторон в гражданском процессе. В отличие от ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ о назначении экспертизы включает в себя требования к определению суда о назначении экспертизы, т. е. отдельная статья, посвященная этому процессуальному документу, отсутствует. Статьи 83 и 86 АПК РФ посвящены порядку проведения экспертизы и заключению эксперта соответственно. В АПК РФ требования к заключению эксперта изложены максимально детально и в соответствии с Законом о судебно-экспертной деятельности. В этих же положениях приведен порядок исследования заключения эксперта.

В отношении дополнительной, повторной, комплексной и комиссионнойэкспертизы в АПК РФ, также как и в ГПК РФ, имеются статьи, закрепляющие условия их проведения. Основания для проведения таких видов экспертиз в гражданском и в арбитражном процессе схожи.

Между тем порядок проведения судебной экспертизы и для арбитражного, и для гражданского процесса регулируется соответствующим федеральным законом[14]. Особенностью данного акта является то, что он регулирует проведение государственных судебных экспертиз. На первый взгляд очевидно, что и руководствоваться в таком случае им должны лишь государственные эксперты и экспертные учреждения, поскольку круг лиц, на которых распространяет свое действие данный нормативный правовой акт, исходя из названия, ограничен именно ими. Однако на практике положениями 73-ФЗ должны пользоваться также и негосударственные эксперты, которым судом поручается проведение экспертизы. Возможность осуществления судебных экспертиз негосударственными учреждениями закреплена, например, в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе». В п. 1 указанного акта сказано, что экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями, но не являющиеся работниками экспертного учреждения (организации).

Закон о судебно-экспертной деятельности дает более полное представление об институте судебных экспертиз, поскольку определяет задачи и принципы судебно-экспертной деятельности, требования к квалификации экспертов, детальные положения о порядке проведения экспертизы в судебно-экспертном

учреждении и т. д.

2.2. Виды судебных экспертиз

Ранее уже были рассмотрены некоторые разделения видов судебных экспертиз по разным основаниямна такие, как: первичная, повторная, дополнительная, комиссионная или комплексная. Вместе с тем основным классификатором полагаем следует считать дифференциацию видов экспертиз в зависимости от объекта исследования.

Так, при назначении судебной экспертизы суд должен указать ее наименование. Существует правовой акт, который суды зачастую применяют при определении вида назначаемой судебной экспертизы. Этим актом является Приказ Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» (далее – Приказ № 237).

Согласно Приказу № 237, выделяются следующие роды и соответствующие им виды судебных экспертиз:

Род судебной экспертизы	Вид судебной экспертизы
Почерковедческая экспертиза	Исследование почерка и подписей
Автороведческая экспертиза	Исследование письменной речи с целью установления авторства
Техническая экспертиза документов	Исследование реквизитов документов; Исследование материалов документов
Фототехническая экспертиза	Исследование фотографических изображений и технических средств, используемых для их изготовления
Портретная экспертиза	Идентификация человека по фотоснимкам и видеоизображениям
Трасологическая экспертиза	Исследование следов человека и животных; Исследование следов орудий, инструментов, механизмов, транспортных средств (транспортно-трасологическая идентификация)
Криминалистическая экспертиза видео- и звукозаписей	Исследование голоса и звучащей речи Исследование звуковой среды, условий, средств, материалов и следов звукозаписей; Исследование видеоизображений, условий, средств, материалов и следов видеозаписей
Экспертиза оружия и следов выстрела	Исследование огнестрельного оружия и патронов к нему; Исследование следов и обстоятельств выстрела; Исследование холодного и метательного оружия
Взрывотехническая экспертиза	Исследование взрывчатых веществ, продуктов и следов их взрыва; Исследование боеприпасов, взрывных устройств и следов их взрыва; Исследование порохов, пиротехнических составов и следов их сгорания

Криминалистическая экспертиза материалов, веществ и изделий	Исследование волокнистых материалов и изделий из них; Исследование лакокрасочных материалов и покрытий; Исследование нефтепродуктов и горюче-смазочных материалов; Исследование изделий из металлов и сплавов; Исследование наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров, сильнодействующих и ядовитых веществ, лекарственных средств; Исследование изделий из стекла и керамики, минералов и изделий из них, силикатных строительных материалов; Исследование спиртосодержащих жидкостей; Исследование изделий из резины, пластмасс и других полимерных материалов
Почвоведческая экспертиза	Исследование объектов почвенного происхождения
Биологическая экспертиза	Исследование объектов растительного происхождения; Исследование объектов животного происхождения
Автотехническая экспертиза	Исследование обстоятельств дорожно-транспортного происшествия; Исследование технического состояния транспортных средств; Исследование следов на транспортных средствах и месте дорожно-транспортного происшествия (транспортно-трасологическая диагностика); Исследование транспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки; Исследование технического состояния дороги, дорожных условий на месте дорожно-транспортного происшествия
Пожарно-техническая экспертиза	Исследование технологических, технических, организационных и иных причин, условий возникновения, характера протекания пожара и его последствий
Взрывотехнологическая экспертиза	Исследование технических и организационных причин, условий возникновения, характера протекания взрыва и его последствий

Строительно-техническая экспертиза	Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки
Бухгалтерская экспертиза	Исследование записей бухгалтерского учета с целью установления наличия или отсутствия в них искаженных данных
Финансово-экономическая экспертиза	Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта
Товароведческая экспертиза	Исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки; Исследование продовольственных товаров, в том числе с целью проведения их оценки
Психологическая экспертиза	Исследование психологии и психофизиологии человека
Компьютерно-техническая экспертиза	Исследование информационных компьютерных средств
Экспертиза маркировочных обозначений	Исследование маркировочных обозначений на изделиях из металлов, полимерных и иных материалов
Экологическая экспертиза	Исследование экологического состояния объектов почвенно-геологического происхождения; Исследование экологического состояния естественных и искусственных биоценозов; Исследование экологического состояния объектов окружающей среды в целях определения стоимости восстановления; Исследование экологического состояния объектов городской среды; Исследование экологического состояния водных объектов
Экспертиза электробытовой техники	Исследование радиоэлектронных, электротехнических, электромеханических устройств бытового назначения
Лингвистическая экспертиза	Исследование продуктов речевой деятельности
Землеустроительная экспертиза	Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности

Безусловно, вышеуказанный перечень не является исчерпывающим и суды могут назначать и иные виды экспертиз. Как можно заметить, оценочная (стоимостная) экспертиза в рамках данного перечня не предусмотрена. Однако она достаточно распространена в гражданском и арбитражном процессе в связи с чем суды нередко выносят определения о ее назначении. Более того, существует ряд отдельных категорий споров, при рассмотрении которых для правильного их

разрешения без оценочной экспертизы просто не обойтись. Как раз таким категориям дел посвящена основная часть книги.

2.3. Судебная оценочная экспертиза: понятие и отличия от экспертизы отчета

Цена – стоимость плюс разумное вознаграждение за угрызения совести при назначении цены.

Амброз Бирс

Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе широко распространена. Оценщик может быть привлечен в процесс по различным категориям споров. Так, например, в арбитражном процессе такими категориями являются: споры о выкупной стоимости имущества; споры о размере арендной платы; дела о несостоятельности (банкротстве); корпоративные споры (оценка акций и долей); споры по поводу интеллектуальных прав и другие категории.

В гражданском процессе оценочная деятельность имеет место в первую очередь при рассмотрении дел по спорам о кадастровой стоимости. Также очень часто суды общей юрисдикции вынуждены прибегать к оценке движимого и недвижимого имущества в семейных спорах, спорах о возмещении вреда, изъятия для государственных и муниципальных нужд и т. п.

Учитывая, что оценочная (стоимостная) экспертиза имеет очень частое применение в судебном процессе по широкому спектру вопросов, на наш взгляд, она незаслуженно была не указана в Приказе № 237. В связи с вышеизложенным следует раскрыть понятие судебной оценочной экспертизы.

Под судебной оценочной экспертизой принято понимать исследование, проводимое экспертом на основе специальных познаний в области оценочной деятельности в соответствии с уголовно-процессуальным, арбитражно-процессуальным и гражданско-процессуальным законодательством в целях установления фактических обстоятельств, имеющих доказательственное значение, в виде определения стоимости объекта оценки.

Анализируя категории судебных споров, при рассмотрении которых назначаются судебные оценочные экспертизы, можно выделить ряд типовых вопросов, задаваемых судом эксперту-оценщику:

1. Соответствует ли величина рыночной стоимости объекта,

определенная оценщиком в отчете № … от … рыночной стоимости этого объекта по состоянию на …?

2. Соответствует ли отчет об оценке № … от … требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности», ФСО и другим актам?

3. Соответствует ли отчет об оценке № … от … требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности», ФСО и другим актам? Подтверждается ли стоимость объекта оценки, указанная в отчете?

4. Какова рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка, объекта капитального строительства, акций и долей в хозяйственном обществе, транспортного средства и т. п.)?

Данные вопросы являются общими и подлежат корректировке в зависимости от предмета судебного спора. На практике, конечно, существует ситуации, в которых стороны предлагаю суду нетипичные вопросы[15], и суд по своему усмотрению решает, следует ли ставить его эксперту и будет ли это способствовать правильному разрешению спора.

Следует уделить некоторое внимание разнице между судебной оценочной экспертизойи экспертизой отчета об оценке, которое осуществляется в СРО.

Отличия между этими экспертизами состоит в том, что судебная оценочная экспертиза производится в соответствии с требованиями процессуального законодательства и Закона о судебно-экспертной деятельности. В свою очередь экспертиза отчета об оценке производится на основании Закона об оценочной деятельности и представляет собой действия эксперта или экспертов СРО оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков[16].

Приведем другиеразличия судебной оценочной экспертизы и экспертизы отчета об оценке:

1. Основания проведения: экспертиза отчета об оценке производится на добровольной основе. Судебная оценочная экспертиза проводится только на основании определения суда.

2. Требования к эксперту: в качестве судебного эксперта привлекается лицо, обладающее специальными знаниями. Безусловно, суд выясняет сведения о его квалификации, образовании и т. д. Однако к эксперту, проводящему экспертизу отчета об оценке, предъявляются строго определенные требования, которым посвящен отдельный ФСО № 6 и ст. 16.2 Закона об оценочной деятельности.

3. Ответственность эксперта: судебный эксперт несет уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, эксперт СРО несет ответственность в соответствии с Законом об оценочной деятельности.

4. Форма итогового документа: при проведении судебной экспертизы заключение эксперта оформляется в строгом соответствии с положениями процессуального законодательства и законодательства о судебно-экспертной деятельности. Экспертное заключение на отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

5. Вопросы к эксперту: перечень вопросов к эксперту, проводящему экспертизу отчета об оценке, ограничен. Согласно ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, экспертиза проводится экспертом исключительно с целью формирования мнения о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, и мнения о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности. Круг вопросов, поставленных перед судебным экспертом, может быть гораздо шире в зависимости от обстоятельств дела.

6. Взаимодействие с иными лицами: при проведении судебной экспертизы взаимодействие с иными лицами строго запрещено, т. к. это дает основания для сомнения в независимости эксперта. При проведении экспертизы отчета об оценке взаимодействие с иными лицами допускается.

7. Материалы и исходная информация: судебному эксперту всю необходимую информацию предоставляет суд, и самостоятельный сбор информации запрещен. Эксперт, проводящий экспертизу отчета об оценке, осуществляет сбор информации самостоятельно.

Очевидно, что такое процессуальное действие, как

проведение судебной оценочной экспертизы не стоит путать с экспертизой отчета об оценке какого-либо объекта. Между тем проведение экспертизы отчета об оценке по решению суда имеет место быть в судебной практике довольно часто.

Таким образом, правила назначения, порядок проведения судебной оценочной экспертизы и требования к заключению экспертаоценщика являются общими для всех видов судебных экспертиз и не имеют исключений и специальных уточнений. В связи с этим судебная оценочная экспертиза проводится в соответствиес приведенными в данной главе требованиями арбитражного или гражданского процессуального законодательства и с соблюдением Закона о судебноэкспертной детельности.

Глава 3. Правовое положение эксперта-оценщика в судебном процессе

3.1. Эксперт-оценщик в гражданском процессе

Эксперт – это человек, который
больше уже не думает; он знает.

Фрэнк Хаббард

Оценщик в большинстве случаев привлекается в судебный процесс как эксперт, поскольку при участии в процессе из субъекта оценочной деятельности он трансформируется в субъект судебно-экспертной деятельности и руководствуется, помимо АПК РФ и ГПК РФ, нормами Закона о судебной-экспертной деятельности.

Между тем ГПК РФ и АПК РФ устанавливают, что возникающие в ходе судебного процесса специфические вопросы могут быть решены не только при помощи эксперта, но также при участии специалиста[17]. Возникает вопрос: может ли оценщик быть привлечен в судебный процесс в качестве специалиста? Может, и подробнее такой случай будет исследован ниже.

Итак, рассмотрим особенности правового положения в судебном процессе эксперта-оценщика.

Экспертизу назначает суд путем вынесения соответствующего определения. Данный судебный акт должен содержать определенную информацию об условиях, порядке и основании проведения назначаемой экспертизы. Отметим попунктно, что должен содержать судебный акт с добавлением необходимых комментариев.

1. Наименование суда.

2. Начальная и конечная даты. Под начальной датой понимается дата назначения экспертизы, конечная дата – дата, не позднее которой экспертное заключение должно быть представлено в суд.

3. Наименования сторон по рассматриваемому делу.

4. Наименование экспертизы. Данная характеристика не является произвольной. Суд определяет наименование экспертизы в соответствии с действующим Перечнем видов (родов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России[18]. Следует сказать, что среди данного перечня отдельно не

предусмотрен такой вид экспертизы, как оценочная, но в рамках иных видов экспертиз указано, что они могут производиться с целью оценки. Так, оценка может быть проведена при проведении автотехнической экспертизы, строительно-технической экспертизы, товароведческой экспертизы.

Оценочная деятельность, безусловно, имеет куда более широкую область применения, в том числе оценке могут подлежать и права, и обязательства, и нематериальные блага. Ограничение перечня объектов, по которым в рамках судебного процесса может быть назначена оценка, представляется серьезным пробелом процессуального законодательства. Целесообразно определить самостоятельный вид экспертизы, предусматривающей проведение оценки различных объектов, поскольку на сегодняшний день суды вынуждены прибегать к аналогии закона.

5. Факты, для подтверждения или опровержения которых назначается экспертиза.

6. Вопросы, поставленные перед экспертом. Фактически это наиболее важная часть определения о назначении экспертизы, поскольку содержание подготовленного исполнителем экспертного заключения формируется, исходя из поставленных перед ним вопросов.

«Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» (Зарегистрировано в Минюсте России 29 января 2013 г., № 26742).

Ознакомившись сразу с кругом вопросов, на которые необходимо дать ответ, эксперт должен оценить достаточность своих профессиональных знаний и квалификацию для подготовки экспертного заключения. В случае, если эксперт-оценщик не в состоянии подготовить документ надлежащего характера, об этом суд должен быть незамедлительно извещен.

Подготовкой ряда вопросов, которые будут отражены в судебном акте, занимаютсястороны и иные лица, участвующие в деле. Окончательный перечень вопросов формируется судом (у сторон и иных лиц, участвующих в деле, безусловно, имеется возможность с ним ознакомиться).

7. Фамилия, имя и отчество эксперта либо наименование экспертного учреждения.

Отвечать на поставленные судом вопросы, проводить

необходимые для этого исследования и готовить экспертное заключение может как один эксперт, так и несколько. Кроме того, проведение экспертизы может быть поручено судом экспертному учреждению, руководитель которого самостоятельно определяет исполнителя. Количество экспертов-исполнителей определяется судом.

Стороны и лица, участвующие в деле, могут сыграть существенную роль в процессе назначения судом эксперта-исполнителя, т. к. они имеют право ходатайствовать о проведении экспертизы конкретным экспертом (конкретным учреждением). Поскольку кандидатуру эксперта должен утвердить суд, необходимо подобрать и предложить такого кандидата, квалификация и профессиональные навыки которого не вызывали бы сомнений у суда.

Основываясь на практическом опыте, можно выделить следующие критерии, при соответствии которым оценщик, представленный вами, с наибольшей долей вероятности будет утвержден в качестве эксперта.

Во-первых, суд отдает предпочтение тем оценщикам, которые проводят экспертизу быстрее, чем их конкуренты. Суд ограничен процессуальными сроками рассмотрения дела, в связи с этим затягивание процесса может негативно отразиться на суде лично.

Во-вторых, суд обращает внимание на стоимость услуг оценщика. Логично, что суд может быть более благосклонным к тому специалисту, чьи услуги повлекут наименьшие денежные затраты для лиц, участвующих в деле.

В-третьих, важным критерием является квалификация оценщика. Наличие у него, например, ученой степени, статуса эксперта в СРО оценщиков, большой опыт работы (более 10 лет) являются весомым аргументом в пользу назначения в качестве эксперта именно представленного вами кандидата. Более того, перечисленные профессиональные достижения могут оправдать более высокую стоимость проведения экспертизы, поскольку для суда при назначении эксперта преимущественное значение имеет достоверность подготовленного им заключения.

Перечисленные выше обстоятельства, а точнее их отсутствие, может послужить основанием для заявления возражений на кандидатуру эксперта, представленную оппонентом. Если вам известна кандидатура оценщика, которую предлагает суду в качестве эксперта ваш процессуальный оппонент, и у вас имеются претензии, связанные с недостаточностью квалификации, опытом работы в сфере оценочной деятельности, неоправданно завышенной стоимостью услуг или иные подобные замечания, вы можете заявить возражения относительно назначения данного

оценщика экспертом, и суд должен принять их во внимание при разрешениивопроса о назначении экспертизы. Кроме того, основанием для представления возражений является также наличие жалоб на оценщика. Каждая СРО оценщиков обязана хранить все поступившие жалобы в течение 5 лет и вести их учет[19]. Кроме того, СРО оценщиков обязана разместить данную информацию на своем официальном сайте[20], а значит, любое лицо может получить доступ к ней и сослаться впоследствии на полученные сведения.

Важным правом, которое может исключить представление в качестве доказательства заключения эксперта, подготовленного с возможным перекосом в сторону интересов оппонента, является право заявить отвод эксперту.

Порядок подачи ходатайства об отводе эксперта регламентируется ст. 18 ГПК РФ и базируется на следующих основаниях:

– служебная или иная аналогичная зависимость от лиц, участвующих в деле, или их представителей;

– родственные или свойственные связи с лицами, участвующими в деле, или их представителями;

– личная заинтересованность в исходе дела, наличие обстоятельств, свидетельствующих о его пристрастности и необъективности.

8. Представленные эксперту материалы и документы для сравнительного исследования.

9. Особые условия обращения с ними при исследовании, если они необходимы.

10. Наименование стороны, которая производит оплату экспертизы. Суммы, уплачиваемые эксперту за проведение экспертизы, относятся к издержкам, связанным с рассмотрением дела. Эксперту возмещаются, например, затраты на проезд, на наем жилого помещения, расходы, связанные с нахождением вне места постоянного проживания (суточные), и другие возможные издержки.

За проведенную экспертизу и подготовку заключения эксперт получает вознаграждение, если только он не является работником государственного учреждения, выполняющего такую работу в рамках служебных обязанностей. Размер выплаты согласуется при участии суда сторонами с экспертом, как правило, до начала проведения экспертизы.

Лицо, которое будет производить оплату работы эксперта, указывается в определении суда о назначении экспертизы. Стоимость может варьироваться в зависимости от того, кто явился инициатором назначения экспертизы. При этом если

инициатива исходила от суда, выплата производится из федерального бюджета. Если инициатором выступал мировой судья, то из средств соответствующего субъекта Российской Федерации. Если инициатором явилась одна из сторон, то она и погашает данные расходы. Однако в случае если дело разрешено в интересах оплатившей экспертизу стороны, то бремя оплаты переходит на проигравшую сторону, о чем суд сообщаетв решении.

Следует отметить, что эксперт-оценщик несет уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения. Это также отражается в определении о назначении экспертизы. В случае если для проведения экспертизы в судебный процесс привлекается непосредственно один или несколько экспертов, то такое предупреждение делается судом. Если же для проведения экспертизы было избрано экспертное учреждение, то об уголовной ответственности эксперт-исполнитель предупреждается руководителем учреждения.

Наличие уголовной ответственности – одно из оснований разграничения правового положения оценщика и эксперта. Осуществляя свою привычную деятельность за рамками судебного процесса, оценщик несет имущественную ответственность[21] за убытки, понесенные вследствие использования некачественно подготовленного отчета. Безусловно, также пострадает его репутация как специалиста, будет поставлен вопрос об установлении мер дисциплинарного воздействия на оценщика и даже об исключении оценщика из членов саморегулируемой организации оценщиков. Однако как только оценщик становится субъектом судебно-экспертной деятельности, ответственность ужесточается – появляется риск получения судимости.

Что же грозит эксперту в случае дачи заведомо ложного экспертного заключения?

Состав подобного преступления нашел свое отражение в ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ). Объективную сторону составляют заведомо ложные заключение или показание эксперта, представленные в суде. Санкция статьи является альтернативной. Так, за совершение данного деяния предусмотрены:

– штраф в размере до 80 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев;

– обязательные работы на срок до 480 часов;

– исправительные работы на срок до 2 лет;

– арест на срок до 3 месяцев.

Те же деяния, соединенные с обвинением лица в совершении

тяжкого или особо тяжкого преступления, наказываются принудительными работами на срок до 5 лет либо лишением свободы на тот же срок. Вместе с тем если эксперт, подготовивший ложное заключение, признается об этом до вынесения решения суда по делу, в рамках которого была назначена экспертиза, он освобождается от ответственности. К вопросу ответственности судебного эксперта также можно отнести положения ст. 85 ГПК РФ о том, что неисполнение экспертом возложенных на него судом обязательств по проведению исследования и даче заключения влечет наложение штрафа в размере до 5 тысяч рублей. Если проведение экспертизы было поручено экспертному учреждению, то материальную ответственность понесет его руководитель.

Для подробного анализа правового положения эксперта-оценщика в гражданском процессе необходимо сформулировать его основные права, обязанности, ограничения.

За экспертом закрепляют следующие обязанности:

– провести экспертизу, если суду не заявлено мотивированное сообщение о невозможности ее проведения;

– отразить в заключении истинную информацию, иными словами, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным вопросам;

– направить заключение в суд;

– явиться по вызову суда для личного участия в судебном заседании и ответить на вопросы, связанные с проведенным исследованием и данным им заключением;

– провести полное исследование представленных для проведения экспертизы материалов и документов;

– обеспечить сохранность представленных материалов и документов;

– возвратить материалы и документы в суд вместе с экспертным заключением или сообщением о невозможности дать заключение.

Гражданское процессуальное законодательство предусматривает ряд запретов, связанных с проведением судебной экспертизы[22]. В частности:

1) самостоятельно собирать материалы для проведения экспертизы;

2) вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;

3) разглашать сведения, которые стали известны в связи с проведением экспертизы, или сообщать кому-либо о результатах экспертизы, за исключением суда, ее назначившего.

Эксперту предоставлен небольшой объем прав. Это связанно с

тем, что роль эксперта в судебном процессе заключается только в подготовке экспертного заключения по поставленным перед ним судом вопросам. В связи с этим предоставленные эксперту права направлены исключительно на обеспечение достижения данной цели:

1) эксперт вправе знакомиться с материалами дела, но только с теми, которые относятся к предмету экспертизы;

2) эксперт может просить суд о предоставлении ему дополнительных материалов и документов для исследования;

3) эксперту предоставлено право задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям;

4) эксперт вправе ходатайствовать о привлечении к проведению экспертизы других экспертов.

Вопрос о назначении экспертизы решается судом, а о ее проведении может ходатайствовать любое лицо, участвующее в деле, считающее, что без проведения экспертизы невозможно установить истину. Это свидетельствует о том, что данное процессуальное действие основывается на принципе диспозитивности. В уголовном процессе, напротив, существуют случаи, в которых проведение судебной экспертизы обязательно[23]. Однако оценочная деятельность имеет свои особенности, влияющие в том числе на характер судебных экспертиз по оценке тех или иных объектов. В ст. 8 Закона об оценочной деятельности содержится перечень случаев, в которых проведение оценки является обязательным – норма императивного характера. К таким случаям относятся вовлечение в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям при:

– их приватизации, передаче в доверительное управление либо передаче в аренду;

– использовании в качестве предмета залога;

– продаже или ином отчуждении;

– переуступке связанных с ними долговых обязательств;

– передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

Оценка объекта производится также в обязательном порядке:

– при национализации имущества;

– при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

– при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих

сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества; при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

– при определении стоимости объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Очевидно, что некоторые их данных категорий споров подведомственны судам общей юрисдикции, а значит, действующий в гражданском судопроизводстве принцип диспозитивности проведения экспертизы де-факто перестает действовать. Разрешение спора по таким категориям дел без оценочной экспертизы невозможно. Данный тезис может послужить еще одним основанием для выделения оценочной экспертизы в качестве отдельного вида судебных экспертиз в рамках Приказа № 237.

В качестве резюме следуетуказать, что правовой статус экспертаоценщика и просто оценщика в значительной степени отличается. Положение эксперта-оценщика в гражданском процессе подчиняется общим правилам, установленным ГПК РФ, по отношению ко всем экспертам. Как субъект судебно-экспертной деятельности, экспертоценщик несет более строгую ответственность за дачу ложного заключения. При проведении экспертизы и подготовке заключения привлеченный в судебный процесс эксперт-оценщик пользуется положениями Закона о судебно-экспертной деятельности. Таким образом, оценщику как субъекту судебно-экспертной деятельности недостаточно быть профессионалом своего оценочного дела, для успешного участия в судебном процессе также необходимо ориентироваться в вопросах процессуального характера, знать и понимать свои права и обязанности, осознавать степень ответственности, владеть специальными правилами оформления заключения и представлять порядок его оценки судом в качестве доказательства, чтобы избежать неблагоприятных последствий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.2. Эксперт-оценщик в арбитражном процессе

Эксперт даст все нужные вам ответы, если получит нужные ему вопросы.

Автор неизвестен

Порядок проведения оценочной судебной экспертизы в

рамках арбитражного судопроизводства подчиняется общим правилам о назначении и проведении экспертизы, поскольку отдельного процессуального действия для осуществления оценочных мероприятий АПК РФ не установлено.

Правовой статус эксперта-оценщика в арбитражном процессе очень схож с уже рассмотренным нами выше положением экспертаоценщика в гражданском процессе. Вместе с тем считаем необходимым изложить все основные положения АПК РФ, уделив особое внимание отличающимся от гражданского процесса моментам.

Экспертиза в арбитражном процессе проводится с целью разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний. Инициаторами проведения экспертизы в арбитражном процессе, как и в гражданском, могут выступать лица, участвующие в деле, либо сам суд. В АПК РФ определены только три случая, когда у суда возникает право инициировать экспертизу по своему усмотрению:

1) если назначение экспертизы предусмотрено законом или договором;

2) если необходима проверка заявления о фальсификации представленного доказательства;

3) в случае назначения повторной или дополнительной экспертизы. Основанием для проведения экспертизы служит определение суда.

Касательно содержания определения кодекс устанавливает следующие требования:

– основание для назначения экспертизы;

– фамилия, имя, отчество эксперта/наименование экспертного учреждения. Касательно данного пункта следует отметить, что лица, участвующие в деле, могут заявить ходатайство о выборе эксперта или экспертного учреждения. Решение о назначении принимается судом, однако необходимо принять во внимание все обстоятельства, указанные в предыдущем пункте данной главы, относительно представления кандидатуры оценщика.

– вопросы, поставленные перед экспертом – их круг определяется арбитражным судом. Вместе с тем в АПК РФ предусмотрено право лиц, участвующих в деле, участвовать в формулировке вопросов.

– материалы и документы, предоставленные эксперту;

– сроки проведения экспертизы;

– предупреждение об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Как усматривается из вышеизложенного, в АПК РФ

установлены права участвующих в деле лиц относительно определения круга вопросов, правила зявления ходатайств о выборе эксперта или экспертного учреждения, заявления отводов и т. п.

Стоит обратить внимание на то, что основания для отвода эксперта в арбитражном процессе несколько отличаются от рассмотренных ранее оснований для отвода по общегражданским делам. Так, основанием для отвода эксперта могут послужить[24]:

– родственные связи с лицом, участвующем в деле, либо представителем (в гражданском процессе также свойственные связи);

– личная заинтересованность в исходе дела или иные обстоятельства, исключающие беспристрастность;

– служебная или иная зависимость от лица, участвующего в деле, или его представителя;

– имевшие место публичные заявления или оценка по существу рассматриваемого дела (основание, отсутствующее в гражданском процессе);

– проведение лицом проверки или ревизии, материалы которых стали поводом для обращения в арбитражный суд или используются в рассмотрении дела (основание, отсутствующее в гражданском процессе).

Суммы, уплачиваемые эксперту за проведение экспертизы, относятся к судебным издержкам. Эксперту в соответствии со ст. 107 АПК РФ возмещаются следующие затраты:

1) на проезд;

2) на наем жилого помещения;

3) дополнительные расходы, связанные с нахождением вне места постоянного проживания (суточные).

Кроме этого, эксперт получает вознаграждение за работу, выполненную им по поручению арбитражного суда, если эта работа не входит в круг егослужебных обязанностей как работникагосударственных судебно-экспертных учреждений. Размер выплаты согласуется с лицами, участвующими в деле, и экспертом, но определяется судом. Распределение расходов на судебную экспертизу в арбитражном процессе аналогично таковому в гражданском. Если назначение экспертизы инициировано арбитражным судом, то оплата поступает из средств федерального бюджета. Если инициатором явилась одна из сторон, то она и погашает данные расходы. Если ходатайство о назначении экспертизы поступило от обеих сторон, погашение производится в равных частях.

Следует сказать, что в АПК РФ содержится отдельная статья, посвященная такому участнику процесса, как эксперт,

содержащая основные положения о его правовом статусе[25]. В соответствии с арбитражным процессуальным законодательством эксперт относится к числу лиц, содействующих правосудию. Им может быть лицо, которое обладает специальными знаниями по вопросам, касающимся рассматриваемого дела. В АПК РФ закреплены три основные обязанности эксперта:

1) явиться по вызову арбитражного суда в суд;

2) тдать объективное заключение по поставленным вопросам.

3) и представить заключение в установленные сроки.

В отношении прав эксперта в АПК РФ установлены те же права, что и ГПК РФ, однако он не ограничивает их рамками причастности к предмету экспертизы. Так, в АПК РФ указано, что эксперт вправе знакомиться с материалами дела, участвовать в судебных заседаниях, задавать вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям, заявлять ходатайство о представлении ему дополнительных материалов без привязки к предмету экспертизы. Также сохраняется право эксперта отказаться от проведения экспертизы по причине недостаточности материалов либо в связи с необходимостью дать заключение по вопросам, выходящим за рамки его компетенции.

Объем ответственности носит аналогичный в гражданском процессе характер. Это уголовная ответственность по ст. 30.7 УК РФ за дачу заведомо ложных показаний и материальная в виде убытков за нарушение требований к проведению экспертизы.

Как видим, различия правового положения эксперта-оценщика в гражданском и арбитражном процессе имеются, однако они незначительны. Арбитражное процессуальное законодательство отличается большей системностью, нежели гражданское. Об этом свидетельствует тот факт, что эксперт как участник процесса назван в главе, посвященной лицам, участвующим в деле, и иным участникам арбитражного процесса. В ГПК РФ нормы о правовом положении эксперта находятся в главе, посвященной доказательствам и доказыванию, что не совсем отвечает логике. Права эксперта-оценщика в арбитражном процессе немного шире, чем перечень его прав в гражданском. Между тем круг обязанностей и объем ответственности идентичны. В целом следует отметить, что в АПК РФ положения, касающиеся назначения и проведения экспертизы, правового статуса эксперта изложены весьма кратко, без конкретики и деталей. Например, о запретах, предусмотренных ГПК РФ, в отношении эксперта в АПК РФ речи не идет.

3.3. Привлечение оценщика в процесс в качестве специалиста

Специалист – это тот, кто
знает очень много об очень малом.

Н. М. Батлер

Возможность привлечения оценщика в качестве специалиста в гражданском процессе установлена в ст. 188 ГПК РФ. Роль оценщика при его привлечении в процесс в качестве специалиста заключается в оказании консультации, пояснении и непосредственной технической помощи. Отличия положений специалиста от положения эксперта в процессе связаны прежде всего с тем, что нормами гражданского процессуального законодательства роль специалиста в судебном процессе ограничена в плане проведения специальных дополнительных исследований. Однако по вопросу оценки, например, имущества редко бывает достаточно лишь консультативных заключений. Здесь очевидна необходимость проведения предварительной подготовки для ответа на те или иные вопросы суда, в чем специалист как участник процесса ограничен.

Обязанности специалиста также сужены по сравнению с обязанностями эксперта. Так, специалист должен:

– явиться в суд;

– отвечать на поставленные перед ним вопросы, при этом первым право задать специалисту вопросы имеет лицо, по ходатайству которого был привлечен специалист. Если инициатором такого привлечения был суд, то первым задает вопросы истец.

– давать в устной или письменной форме консультации и пояснения, оказывать техническую помощь суду.

Однако следует отметить, что имеется возможность отвода специалиста, причем в порядке и по основаниям, аналогичным отводу эксперта. Схож с экспертом порядок выплаты вознаграждения специалисту и возмещения ему расходов. Очень важно помнить, что за свои консультации специалист не несет какую-либо ответственность в отличие от эксперта.

Вопрос о привлечении оценщика в качестве специалиста может возникнуть тогда, когда суду требуется консультация при непосредственном назначении экспертизы, решении вопроса о привлечении того или иного оценщика в качестве эксперта, формулировании вопросов, подлежащих отражению в определении суда и экспертном заключении. Зачастую стороны приходят в суд с уже имеющимся отчетом об оценке, при этом оценщик, его подготовивший, привлекается по инициативе стороны в суд. Фактически такое лицо является специалистом (по смыслу ст. 188 ГПК РФ). Однако суды иногда признают такое

лицо свидетелем, предупреждая об уголовно-правовой ответственности за дачу ложных показаний, несмотря на прямое указание закона на обратное.

По нашему мнению, это должно быть допустимым действием даже с точки зрения процессуальной экономии.

Возможность привлечения оценщика в качестве специалиста в арбитражном процессе установлена ст. 55.1 и 87.1 АПК РФ. Отличия положений специалиста от положения эксперта в арбитражном процессе являются сходными по смыслу с гражданским процессом.

В арбитражном процессе оценщик может быть привлечен в качестве специалиста при использовании его отчета в качестве письменного доказательства. Он в данном случае может дать пояснения как специалист – консультацию – в порядке, предусмотренном ст. 87.1 АПК РФ и совпадающем с порядком предоставления консультации в гражданском процессе.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерациив свое время выразил позицию, что при проведении в рамках судебного процесса по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц экспертизы в виде независимой оценки для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика, являющимся одним из доказательств, оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (ст. 51 АПК РФ)[26].

Глава 4. Отчет об оценке объекта оценки и экспертное заключение как средства доказывания

4.1. Отчет об оценке объекта оценки: правила составления и оформления, признаки допустимости и достоверности

Argumentum ponderantur, non numerantur (Сила доказательств в вескости, а не в количестве).

Латинская пословица

Поскольку оценщик является в первую очередь субъектом оценочной деятельности и основная его функция – это подготовка отчета об оценке, то начнем именно с анализа данного документа. В данной книге предполагается рассмотреть отчет об оценке с точки зрения его роли в судебном процессе как средства доказывания, сравнить его с экспертным заключением и выделить особенности, которые важно знать юристу, столкнувшемуся с отчетом об оценке в судебной практике.

Согласно ст. 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет).

Отчет – это документ доказательственного значения, соответственно, для возможности его использования в суде необходимо, чтобы он строго соответствовал действующим правовым предписаниям.

Отчет может быть представлен заказчику в бумажном виде или в электронном, а может быть представлен в обеих формах. Если отчет оформлен на бумажном носителе, то стоит проверить соблюдение указанных в законодательстве требований[27] к такому документу, а именно:

1) постраничная нумерация;

2) прошивка;

3) наличие подписи(-ей) оценщика(-ов), который(-е) проводили оценку;

4) наличие печати(-ей) оценщика(-ов) либо юридического лица, который выступает работодателем для исполнителя(-ей)

отчета.

К отчету, оформленному в виде электронного документа, также установлен ряд требований, а именно:

1) постраничная нумерация;

2) наличие усиленной квалифицированной электронной подписи оценщика(-ов), проводивших оценку, и руководителя юридического лица, если он является работодателем исполнителя(-ей).

В случае несоблюдения формальных требований отчет не может быть применен в качестве средства доказывания в суде.

При составлении отчета оценщики должны руководствоваться следующими принципами:

1. Существенность информации. Однако степень существенности определяется лично оценщиком, а потому носит субъективный характер. В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)[28].

2. Обоснованность. Информация, отраженная в отчете и влияющая на стоимость объекта, должна быть подтверждена: текст должен содержать ссылки на источники информации. Если в отчете использовалась информация из Интернета, то во избежание предъявления претензий в случае ее изменения необходимо приложить к отчету скриншоты страниц. Также поступают и в случае с использованием информации из редкого печатного издания: к отчету прилагаются копии соответствующих материалов. Даже документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, к отчету прикладываются их копии.

3. Однозначность. Оценщик, составляя отчет, должен учитывать, что использовать его будут лица, чья деятельность не связана с проведением оценки. Поэтому содержание отчета должно быть понятным, не должно вводить в заблуждение пользователей либо допускать неоднозначность толкования.

4. Иные принципы, утвержденные Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 708.

По итогам в отчете отражается профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений[29].

Однако это не все, что должно быть отражено в содержательной части отчета. В Законе об оценочной деятельности, а также в ФСО № 3 указаны обязательные составные элементы отчета об оценке, без которых он не сможет применяться.

К таким элементам относятся:

1. Дата составления, дата определения стоимости объекта и порядковый номер отчета. Дата определения стоимости имеет крайне важное значение, поскольку в соответствии с законодательством, например, при установлении рыночной стоимости объекта, стоимость является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом только в течение 6 месяцев с даты ее определения. В противном случае адекватность цены будет под сомнением.

2) Задание на оценку. В соответствии с положениями ФСО № 1 задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценочной деятельности и должно содержать в себе сведения об объекте оценки, о правах на объект оценки, о цели проведения оценки, о предполагаемом использовании результатов, о подлежащем установлению виде стоимости, о дате оценки, о допущениях, на которых должен основываться оценщик. В зависимости от объекта оценки в задание может включаться иная информация. Например, при составлении задания на оценку недвижимости также указывается состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки[30].

3. Применяемые стандарты оценки. Каждая СРО оценщиков вправе устанавливать свои стандарты и правила оценочной деятельности. В связи с этим оценщик, будучи членом одной из СРО, обязан руководствоваться действующими в ней стандартами. Поскольку возможны небольшие различия между стандартами разных СРО, о применяемых стандартах следует дать информацию в отчете.

4. Принятые при проведении оценки допущения. Допущение – это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки[31].

5. Информация о заказчике оценкии оценщике(-ах),

подготовивших и подписавших отчет, юридическом лице, в котором оценщик(-и) осуществляют трудовую деятельности (при наличии). Сведения стандартны: ФИО, место нахождения оценщика, его членство в СРО оценщиков, наименование и место нахождения юридического лица.

6. В случае привлечения к проведению оценки и подготовке отчета третьих лиц в отчете указывается информация о таких организациях/ специалистах. Обязательно указывается степень их участия в данной деятельности.

7. Основные факты и выводы. К ним относится информация следующего характера: основание для проведения оценки, идентифицирующая объект информация, результаты оценки, итоговая величина стоимости объекта, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

8. Описание объекта оценки. Оценщик должен указать, какие документы он использовал при установлении количественных и качественных характеристик объекта. Если собственником объекта является юридическое лицо, то необходимо указать дополнительные сведения о юридическом лице (реквизиты, в том числе полное и сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер), а также при наличии балансовую стоимость объекта.

9. Анализ рынка, ценообразующие факторы, внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

10. Описание процесса оценки. Процесс оценки определяется применением того или иного подхода или их совокупности. Выбор подхода и применяемых в его рамках методов должен быть обоснован, должны приводится расчеты. Важно помнить, что оценщик должен руководствоваться принципом ясности, т. е. пользователь в конечном итоге должен понять все эти описания.

11. Описание процесса согласования результатов оценки. Поскольку в качестве итоговой величины стоимости может быть признан показатель, полученный либо при применении одного из нескольких подходов, либо при применении конкретного метода в рамках какого-либо подхода, то данный выбор должен быть также обоснован и описан доступным языком.

12. Приложения. К отчету прилагаются все используемые оценщиком материалы, необходимые для подтверждения обоснованности его позиции.

При проведении оценки отдельных объектов к отчету могут выдвигаться дополнительные требования. Например, при проведении оценки недвижимости обязательно производится осмотр объекта. В случае непроведения осмотра оценщик

указывает в отчетеоб оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра[32]. При проведении оценки бизнеса оценщик отражает в отчете информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес[33]. При проведении оценки для целей залога в отчете должен содержаться вывод о ликвидности объекта[34].

Теперь предлагаем перейти к определению роли отчета в судебном процессе и признаках допустимости и достоверности.

Ранее упоминалось о том, что отчет об оценке имеет доказательственное значение. Информация об итоговой величине стоимости, которая содержится в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом при условии составления его в соответствии с требованиями законодательства. Соответственно, при установлении факта несоблюдения таких требований отчет может быть оспорен. Также в соответствии со ст. 13 Закона об оценочной деятельности отчет об оценке может быть оспорен при наличии иного отчета этого же объекта с отличающимся результатом. Спор о достоверности итоговой величины стоимости объекта рассматривается судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с правилами подведомственности. Следует иметь в виду, что оспаривание итоговой величины стоимости объекта путем подачи самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. При рассмотрении такого спора отчет независимого оценщика является письменным доказательством по делу. Оценка данного доказательства осуществляется судом по правилам гл. 7 АПК РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки[35].

Достоверность отчета может также оспариваться не путем подачи самостоятельно иска, а в ходе судебного процесса в случае направления возражения против представления другой стороной в качестве доказательства отчета, не отвечающего требованиям закона. В этом случае суд дает правовую оценку отчету с учетом заявленных возражений.

Однако помимо того, что отчет должен быть достоверным, для его признания в качестве доказательства и учете при

вынесении решения он должен быть также относимым и допустимым.

Под относимостью в арбитражном процессе понимается отношение доказательства к рассматриваемому делу. Относимость характеризует сущность доказательства. В ГПК РФ понятие относимых доказательств сформулировано как доказательств, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела. Определения созвучны и преследуют одну и ту же цель: всестороннего и объективного рассмотрения спора без отвлечения суда на материалы, не имеющие отношения к делу.

Допустимыми доказательствами и в арбитражном, и в гражданском процессе признаются доказательства, которыми должны быть подтверждены определенные обстоятельства дела. Допустимость характеризует процессуальную форму доказательств. После решения вопроса об относимости доказательства решается вопрос о его допустимости, поскольку одно вытекает из другого. Допустимым доказательством признается факт, который подтвержден или опровергнут определенными в законе средствами доказывания (например, показаниями свидетелей)[36].

Основаниями, ставящими под сомнение возможность использования отчета об оценке в качестве допустимого, является любое выявленное стороной несоответствие требованиям к отчету, установленным законом. Это может быть и истечение 6-месячного срока действия, и наличие серьезных арифметических ошибок, и двусмысленность изложенной информации, отсутствие каких-либо обязательных сведений (номера, даты, применяемых стандартов и т. д.).

Столкнувшись в суде с отчетом оценщика, представленным как доказательством, следует, однако, иметь в виду, что заявление о недостоверности отчета не может основываться лишь на отсутствии желания у стороны признать его результаты, т. к. это противоречит ее интересам. Такое заявление должно быть мотивировано, в противном случае суд просто не примет его во внимание и не назначит дополнительных процессуальных действий по проверке отчета либо назначении судебной экспертизы. Также не стоит придираться к орфографическим ошибкам, незначительным неточностям, которые не оказывают никакого влияния на суть информации, содержащейся в отчете.

4.2. Экспертиза отчета об оценке

То, что принято без доказательств, может быть

отвергнуто без доказательств.

Эвклид

Экспертиза отчета об оценке представляет собой действия эксперта или экспертов СРО оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерацииоб оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете[37].

Со 2 июня 2016 г. экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и СРО оценщиков[38]. Ранее экспертиза отчета проводилась в обязательном порядке при определении кадастровой стоимости объекта оценки, при оценке имущества должника при банкротстве, при определении цены размещения акций, если владельцем от 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества является государство и (или) муниципальное образование и т. д.

Экспертиза отчета может быть проведена также по ходатайству стороны судебного разбирательства. В данной ситуации экспертиза отчета проводится, чтобы убедиться в правильности и точности представленного стороной отчета.

В судебной практике существует мнение, согласно которому если достоверность отчета об оценке в установленном порядке не оспорена и не опровергнута, ходатайства о проведении экспертизы на предмет достоверности отчета оценщика в ходе рассмотрения дела не заявлялись, оснований считать его ненадлежащим доказательством не имеется[39].

Однако юристам важно знать правовые последствия в случае когда ходатайство о проведении экспертизы на предмет достоверности отчета оценщика представленного в материалы дела удовлетворено судом.

Экспертизу отчета, подписанного оценщиком, проводит та СРО оценщиков, членом которой он является, руководствуясь при этом ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, ФСО № 5, а также утвержденными в ней стандартами и правилами.

Эксперт лишь формирует мнение о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и

других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

В ФСО № 5 установлен ряд требований к кандидатуре эксперта и в случае инициирования судом экспертизы отчета судом:

– экспертом не может быть оценщик, подписавший отчет, которыйподлежит экспертизе;

– эксперт не должен иметь имущественный интерес в объекте оценки.

Помимо этого, существует отдельный ФСО № 6, который устанавливает требования к уровню знаний эксперта СРО оценщиков, только при условии обладания которыми он сможет осуществлять подготовку заключений на отчеты иных оценщиков данной СРО. Закон об оценочной деятельности также предусматривает, что экспертиза отчета может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки, но данное требование будет действовать лишь с 1 июля 2017 г.[40]

При проведении экспертизы отчета эксперт не вправе использовать информацию, которая стала известной после даты оценки. Регламентация непосредственно самой процедуры проведения экспертизы производится внутренними стандартами СРО оценщиков, ФСО устанавливает лишь требования к экспертному заключению. В нем указывается:

1) дата составления и номер экспертного заключения;

2) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;

3) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии);

4) вид проводимой экспертизы отчета об оценке;

5) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;

6) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;

7) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем

(подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);

8) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства;

9) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;

10) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;

11) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован[41].

Экспертное заключение может быть положительным (вывод о соответствии отчета законодательству и вывод о подтверждении стоимости объекта) или отрицательным (вывод о несоответствии отчета законодательству и неподтверждение стоимости объекта с указанием полного перечня нарушений). В соответствии с п. 18 ФСО № 5 не являются основанием для составления отрицательного заключения технические ошибки, не приведшие к нарушению требований законодательства и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

Требования к оформлению экспертного заключения аналогичны требованиям к оформлению самого отчета. Единственный нюанс заключается в необходимости утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета СРО оценщиков либо иным уполномоченным лицом, а также необходимости заверения руководителем исполнительного органа СРО оценщиков или иным уполномоченным лицом. Порядок утверждения и заверения устанавливается каждой СРО самостоятельно.

4.3. Заключение эксперта: требования к оформлению и порядок исследования судом

Опаснейший подводный камень для правосудия – это предубеждение.
Жан-Жак Руссо

Заключение эксперта – итоговый документ эксперта-оценщика, привлеченного для проведения экспертизы в рамках судебного процесса. Представляется, что значимость экспертного

заключения несколько выше, чем простого отчета об оценке, поскольку процессуальное положение и ответственность эксперта-оценщика, привлеченного судом для проведения судебной экспертизы, гораздо более серьезная, нежели оценщика, выступающего в качестве свидетеля или специалиста. Кроме того, приобретая статус эксперта, оценщик вынужден руководствоваться уже не только Законом об оценочной деятельности, но также основывать свои действия на нормах Закона о судебно-экспертной деятельности.

Согласно положениям данного правового акта заключение эксперта представляет собой письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных экспертом[42].

Судебную экспертизу проводит специально привлеченное судом лицо – эксперт. В Законе о судебно-экспертной деятельности указано, что государственную судебно-экспертную деятельность в процессе судопроизводства осуществляют *государственные* судебно-экспертные учреждения или *государственные* судебные эксперты. Однако в практике суды редко пользуются услугами именно государственных оценщиков, все чаще прибегая к привлечению оценщиков из коммерческих организаций. Возникает вопрос, насколько это правомерно? Дело в том, что буквальное толкование ст. 1 данного акта действительно исключает возможность привлечения негосударственных оценщиков. Однако в ст. 41 Закона о судебно-экспертной деятельности указано, что в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами. Кроме того, существует Постановление Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г.

№ 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», в п. 1 которого ВАС РФ разъясняет, что экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями, но не являющиеся работниками экспертного учреждения (организации). Суд не может отказать в проведении экспертизы в негосударственной экспертной организации, а равно лицом, обладающим специальными знаниями, но не являющимся работником экспертного учреждения (организации), только в силу того, что проведение соответствующей экспертизы может

быть поручено государственному судебно-экспертному учреждению[43].

Требования к итоговому документу – заключению эксперта – содержатся в ст. 25 Закона о судебно-экспертной деятельности. В соответствии с положениями данной статьи заключение эксперта должно содержать сведения и отвечать определенным критериям, а именно:

1. Это всегда письменный документ. Заключение эксперта приводится от имени проводившего исследование эксперта или комиссии экспертов, подписи таких лиц ставятся в конце экспертного заключения и удостоверяются печатью учреждения.

2. Время и место проведения экспертизы.

3. Основание проведения судебной экспертизы. Таким основанием для производства судебной экспертизы в рамках гражданского и арбитражного судопроизводства является только определение суда[44].

4. Сведения об органе, назначившем экспертизу, т. е. о суде.

5. Сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте, которым поручено производство судебной экспертизы. В отношении эксперта указываются такие данные, как фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность. При поручении проведения экспертизы лицу, не являющемуся государственным судебным экспертом, суд выясняет также сведения о его образовании, специальности, стаже работы, занимаемой должности и указывает их в определении о назначении экспертизы[45].

6. Предупреждение эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Можно сказать, что по статусу процессуальное положение эксперта-оценщика намного выше положения оценщика, привлеченного в качестве специалиста. Особую серьезность статусу эксперта придает как раз предусмотренная законодательством Российской Федерации уголовная ответственность за дачу ложного заключения. Эксперт дает соответствующую подписку о том, что он предупрежден о существовании подобной меры ответственности[46], что должно нивелировать злоупотребление при подготовке заключения и формальное отношение к работе.

7. Вопросы, поставленные перед экспертом. Если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, которые имеют значение для дела и по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение[47].

8. Объекты исследований и материалы дела, представленные

эксперту для производства судебной экспертизы. Лица, участвующие в деле, не вправе предоставлять непосредственно эксперту без участия суда материалы и документы для производства судебной экспертизы[48].

9. Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы. Лица, участвующие в деле, имеют процессуальное право присутствовать при производстве экспертизы, о чем должны заявить ходатайство суду.

10. Содержание и результаты исследований с указанием примененных методов.

11. Оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. Следует отметить, что эксперт-оценщик не вправе давать правовую оценку полученным результатам, поскольку это является прерогативой суда. Задача эксперта – дать ответы на поставленные перед ним вопросы в понятной и доступной форме.

Все дополнительные сведения (материалы, иллюстрации и т. д.) являются неотъемлемой частью заключения – приложением.

Соответственно, оценщик, готовящий судебное заключение в качестве эксперта, должен учитывать названные требования и приводить заключение в соответствие с ними. Однако Закон о судебноэкспертной деятельности дает лишь общие рекомендации к оформлению экспертного заключения. Что касается самого содержания заключения эксперта-оценщика, то оно, как говорят практикующие оценщики, составляется в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности и соответствующих ФСО, т. е. на выходе оно практически идентично обычному отчету оценщика. Вместе с тем для суда доказательственное значение экспертного заключения на порядок выше доказательственного значения отчета об оценке. Об этом свидетельствует:

– существование уголовной ответственности эксперта за дачу ложного заключения;

– экспертное заключение может даваться на сам отчет об оценке с целью проверки его обоснованности[49].

Из практического опыта можно также заключить, что при наличии в деле документов двух видов – отчета об оценке, даже подтвержденного в СРО, и экспертного заключения – суд будет склонен доверять именно экспертному заключению.

Несмотря на приоритет экспертного заключения, все-таки по общим правилам оно не является обязательным для суда и не может иметь заранее установленной силы[50].

Поскольку статус эксперта-оценщика более серьезен, то, соответственно, и большей юридической силой для него будут

выступать те нормативные правовые акты, за нарушение которых предусмотрена уголовная ответственность. В связи с этим оценщик, привлеченный в качестве эксперта в процесс, должен в первую очередь соблюдать требования Закона о судебно-экспертной деятельности. Отсюда вывод: при производстве судебной экспертизы судебным экспертом любые акты (в том числе ФСО, рекомендации Минэкономразвития Россиии других источников, влияющих на результат судебной экспертизы) должны применяться в той мере, в какой они не противоречат процессуальному законодательству, Закону о судебно-экспертной деятельности и существу вопросов, заданных эксперту органом, назначившим экспертизу[51].

Примечательно, что согласно Письму Минэкономразвития России от 19 июля 2010 г. № Д06-2301 деятельность оценщика, назначенного в качестве процессуального лица – эксперта, готовящего заключение по инициативе суда или следственных органов по установлению рыночной стоимости, по мнению Департамента, осуществляется как в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, так и в соответствии с положениями процессуального законодательства Российской Федерации и Законом № 73-ФЗ[52]. Как экспертам-оценщикам одновременно соответствовать двум противоречащим актам, остается загадкой. Следует помнить, что в полномочия Минэкономразвития не входит регулирование судебно-экспертной деятельности, а потому следует все же в первую очередь придерживаться положений Закона о судебно-экспертной деятельности, поскольку ответственность за его нарушение может быть более серьезная.

В случае несоответствия экспертного заключения требованиям законодательства противоположная сторона имеет все основания для заявления ходатайства о проведении повторной экспертизы[53].

Между тем иногда участники процесса, пытаясь оспорить выводы экспертного заключения, выражают несогласие другим способом, а именно, представляют суду заключение, данное иными оценщиками на экспертное заключение и содержащее мотивированное опровержение доводов эксперта, несогласие с ними, указание на недостатки и недочеты. Такие заключения зачастую называют отрицательными рецензиями. Участникам процесса следует иметь в виду, что «преодолеть» экспертное заключение путем представления на него отрицательной рецензии практически невозможно[54]. Причины непринятия судами таких рецензий следующие:

– они даны вне рамок судебного процесса по конкретному

делу;

– проведение анализа экспертного заключение инициирует заинтересованная в его оспаривании сторона;

– эксперт, дающий рецензию, не несет уголовной ответственности за результат своей деятельности и может написать что угодно без последствий.

Между тем отрицательная рецензия может стать достаточным основанием для заявления ходатайства о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Порядок оценки судом экспертного заключения такой же, как и для всех иных доказательств. Однако в некоторых случаях эксперт должен явиться в судебное заседание, поскольку в целях разъяснения и дополнения заключения ему могут быть заданы вопросы. Порядок обращения к эксперту с вопросами в рамках гражданского процесса определен в кодексе. К эксперту вправе обратиться:

1) лицо, которое инициировало экспертизу, его представитель; истец или его представитель в случае назначения экспертизы судом;

2) иные лица, участвующие в деле, их представители;

3) суд в любой момент допроса[55].

Что касается арбитражного процесса, то эксперт может быть вызван в судебное заседание по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда. Эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда[56]. В АПК РФ указано лишь то, что первым задает вопросы лицо, по ходатайству которого был вызван эксперт[57].

В заключение отметим, что поскольку процессуальное положение эксперта-оценщика выше процессуального положения оценщика, который к тому же может и не привлекаться к участию в процессе, то и заключение эксперта обладает более сильным доказательственным значением, в отличие от отчета об оценке. При подготовке экспертного заключения приоритетное значение имеют нормы, содержащиеся в Законе о судебно-экспертной деятельности.

Часть 2. Оценочная деятельность в арбитражном процессе

Глава 1. Порядок проведения оценочной экспертизы в арбитражном процессе

1.1. Отчет об оценке как доказательство в арбитражном суде

Арбитражное судопроизводство в Российской Федерации осуществляют арбитражные суды. К подведомственности арбитражных судов законодательством[58] отнесены экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Исходя из характера рассматриваемых арбитражными судами дел, очевидно, что вопросы определения адекватной рынку величины стоимости того или иного объекта оценки нередко встают перед участниками арбитражного процесса и являются крайне важными для правильного и справедливого разрешения дела. В связи с этим арбитражные суды довольно часто сталкиваются с отчетами оценщика, выступающими в качестве доказательств по делу, соответственно, возникает необходимость их оценки на предмет достоверности и обоснованности.

Сведения о величине стоимости того или иного объекта оценки могут появиться в арбитражном деле либо в качестве доказательства, представленного сторонами, либо в качестве заключения эксперта, осуществившего оценочную экспертизу в рамках судебного процесса.

По своей силе отчет об оценке и заключение эксперта не равны, поскольку заключение эксперта является итогом проведения процессуального действия, а отчет готовится заинтересованным лицом за рамками процесса.

Сначала рассмотрим отчет об оценке как доказательство, представленное суду лицами, участвующими в деле. Так, отчет выступает в арбитражном процессе одним из основных доказательств при рассмотрении дел, связанных с совершением сделок, в которых встает вопрос о стоимости объекта сделки. Наиболее распространено применение отчета об оценке в делах по спорам о выкупной стоимости имущества, о размере арендной платы. Отчет об оценке также фигурирует в делах о несостоятельности (банкротстве), в корпоративных спорах, связанных с оценкой акций и долей, в делах, предполагающих оценку интеллектуальной собственности.

С помощью отчета об оценке в рамках арбитражного дела устанавливаются определенные факты, а именно: рыночная,

кадастровая или иная стоимость объекта оценки. Сам отчет об оценке представляет собой письменное доказательство, поскольку содержит сведения об обстоятельствах, имеющих значение для дела, выполнен в форме графической записи или иным способом, позволяющим установить достоверность документа, что соответствует требованиям АПК РФ[59]. Как известно, отчет об оценке может быть выполнен в форме электронного документа и подписан электронной подписью. АПК РФ предусматривает возможность приобщения к делу такого отчета в качестве письменного доказательства. В соответствии со ст. 75 АПК РФ документы, подписанные электронной подписью или иным аналогом собственноручной подписи, допускаются в качестве письменных доказательств в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

В теории процессуального права выделяют два вида доказательств: прямые и косвенные. Касательно отчета об оценке нет единого мнения, к какому из данных видов он относится. Статья 12 Закона об оценочной деятельности устанавливает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. В ней указано, что рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Достоверность указанных в отчете сведений усиливается еще и тем фактом, что в некоторых случаях величина стоимости, определенная оценщиком, является обязательной для сторон сделки[60]. Совокупность приведенных обстоятельств создает иллюзию неопровержимости сведений, отраженных в отчете, представленном в материалы дела[61].

Между тем противоположная сторона может представить в качестве доказательства отчет об оценке, содержащий отличающиеся сведения и выводы. Очевидно, что говорить о неоспоримой достоверности отчета нельзя, в связи с чем суд должен исследовать отчет наряду с другими доказательствами, поскольку никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы[62].

Согласно ч. 1 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Несмотря на то, что одним из требований к составлению отчета об оценке является изложение содержащихся в нем сведений доступным и понятным пользователю языком, судьи не всегда способны разобраться в экономических вопросах.

Оценка такого доказательства, как отчет об оценке, как

правило, не основывается только лишь на внутреннем убеждении суда. Прибегнуть к дополнительным разъяснениям суд также вынуждают лица, участвующие в деле, которые зачастую не согласны с доводами, приводимыми в отчете, и оспаривают его достоверность. ВАС РФ в свое время сформулировал позицию, что для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика целесообразно назначать экспертизу, в том числе в виде иной независимой оценки (ст. 82–87 АПК РФ).

При этом оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (ст. 51 АПК РФ)[63].

Судебная практика действительно складывается таким образом, что суд в случае наличия в деле двух противоречащих отчетов назначает судебную экспертизу. Например, в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 6 мая 2015 г. № Ф05-3065/2015 по делу № А40-110698/13 указано, что суд ввиду наличия двух отчетов независимых оценщиков, существенно отличающихся в части установленной в них величины рыночной стоимости одного и того же объекта, назначил судебную экспертизу на предмет определения рыночной стоимости объекта. В полученном заключении эксперта была отражена величина, которую суд признал достоверной и на основе которой вынес решение[64]. В Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 5 мая 2015 г. № Ф03-1317/2015 по делу

№ А51-4888/2014 указано, что суд обязал ответчика заключить договор купли-продажи именно по цене, определенной в заключении эксперта, подготовленного в рамках судебной экспертизы, несмотря на наличие в деле двух отчетов независимых оценщиков[65].

Таким образом, в материалы дела можно представить отчет об оценке в качестве доказательства. Однако абсолютного признания его судом ожидать не приходится, поскольку суд охотнее доверяет заключению эксперта, полученному в рамках такого процессуального действия, как судебная экспертиза.

Вместе с тем доказательственное значение отчета об оценке можно усилить посредством проведения процедуры его подтверждения в СРО оценщиков, в которой состоит специалист, подготовивший отчет. Проведение таких мероприятий до подачи искового заявления в суд и впоследствии приложение к подаваемым документам результатов подтверждения отчета в СРО повышают доверие суда к предлагаемому отчету.

1.2. Оценочная судебная экспертиза в арбитражном процессе

Порядок проведения судебной экспертизы закреплен в АПК РФ и является общим для всех видов экспертиз, в том числе и для оценочной.

Суд вправе назначить оценочную экспертизу самостоятельно, но при этом учитывая согласие лиц, участвующих в деле.

Это происходит в следующих случаях:

1. Если проведение оценочной экспертизы предписано законом. Ряд случаев, в которых привлечение оценщика является обязательным, закреплен в ст. 8 Закона об оценочной деятельности. К таким спорным ситуациям, которые относятся к компетенции арбитражных судов, в частности относятся:

– возникновение спора о стоимости объекта оценки при национализации имущества;

– возникновение спора о величине стоимости предмета ипотеки при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц;

– изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд;

– проведение оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Кроме того, оценщик в обязательном порядке привлекается для определения размера страховой выплаты, исходя из положений ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств».

Следует помнить, что обязательность привлечения оценщика не влечет за собой обязательность определенной им величины стоимости объекта оценки. В связи с этим судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается[66].

2. Если проведение оценочной экспертизы предусмотрено договором между сторонами спора.

3. С целью проверки заявления о фальсификации представленного доказательства. Такой случай может иметь место в случае оспаривания стороной достоверности сведений, указанных в отчете об оценке, представленного оппонентом. Поскольку данное положение имеет важное практическое значение, остановимся на нем подробнее.

Заявление о фальсификации представленного доказательства может подать лицо, участвующее в деле, если у него имеются достаточные основания полагать, что представленные оппонентом доказательства фальсифицированы. Заявление подается в письменной форме, суд обязан принять и рассмотреть данное заявление, а результаты рассмотрения отразить в протоколе судебного заседания[67]. Однако в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» указано, что лицо, участвующее в деле, вправе сделать такое заявление и в устной форме. В случае устного заявления о фальсификации доказательства суд должен отразить это заявление в протоколе и разъяснить участвующему в деле лицу, сделавшему устное заявление о фальсификации доказательства, право на подачу письменного заявления об этом[68]. Суд, получив от лица, участвующего в деле, заявление о фальсификации доказательств, должен выслушать мнения иных участников процесса по данному вопросу, а также разъяснить уголовно-правовые последствия такого заявления. Такое разъяснение основывается на ст. 303 и ст. 306 УК РФ. В соответствии с АПК РФ факт ознакомления лиц, участвующих в деле, с уголовно-правовыми последствиями заявления о фальсификации доказательства ничем не подтверждается. В законе отсутствует требование проставления подписей в протоколе после разъяснения, однако суд может по своей инициативе взять с лиц расписку о соответствующем предупреждении. Если лицо, представившее доказательство, в отношении которого сделано заявление о фальсификации, добровольно согласится исключить его из числа доказательств по делу, то этим и оканчивается рассмотрение заявления. Если согласия от лица не получено, то суду необходимо проверить обоснованность заявления и в случае признания его обоснованным исключить из числа доказательств. Меры, принимаемые судом для проверки достоверности заявления о фальсификации доказательства, различны, в том числе суд вправе назначить экспертизу.

4. При необходимости проведения дополнительной или повторной экспертизы. Лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о проведении оценочной экспертизы. При этом лица, участвующие в деле, имеют право:

– ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов конкретных оценщиков либо о проведении оценочной экспертизы в конкретном учреждении;

– заявлять отвод эксперту-оценщику по основаниям, предусмотренным ст. 23 АПК РФ;

– представлять в суд вопросы, которые по их мнению должны быть включены в определение о назначении экспертизы;

– давать объяснения эксперту-оценщику;

– знакомиться с процессуальными документами, издаваемыми в рамках проведения экспертизы (заключение эксперта, сообщение о невозможности дать заключение);

– ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Оценочная экспертиза назначается арбитражным судом посредством вынесения соответствующего определения. Если о проведении экспертизы ходатайствовало лицо, участвующее в деле, и суд пришел к выводу об отсутствии необходимости в проведении экспертизы, то решение об отклонении ходатайства также оформляется определением арбитражного суда.

В определении суда о назначении экспертизы должны содержаться следующие сведения:

1) основания для проведения экспертизы;

2) ФИО эксперта-оценщика или наименование экспертного учреждения;

3) вопросы, которые подлежат разъяснению в ходе экспертизы;

4) материалы и документы, предоставленные эксперту.

5) сроки проведения;

6) предупреждение об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Следующим этапом в проведении оценочной экспертизы в арбитражном процессе является определение последующего порядка оплаты экспертизы и внесение соответствующих денежных средств.

Порядок оплаты данного процессуального действия определен АПК РФ. Так, денежные средства требуются для следующих выплат[69]:

– экспертам возмещаются понесенные ими в связи с явкой в арбитражный суд расходы на проезд, расходы на наем жилого помещения и дополнительные расходы, связанные с проживанием вне места постоянного жительства (суточные);

– эксперты получают вознаграждение за работу, выполненную ими по поручению арбитражного суда, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей как работников государственных судебноэкспертных учреждений;

Размер суточных определяется исходя из реальных затрат эксперта, размер вознаграждения определяется судом по

согласованию со сторонами и непосредственно самим экспертом.

Конечная сумма должна быть внесена на депозитный счет арбитражного суда тем лицом, которое инициировало проведение оценочной экспертизы. Однако деньги ходатайствующее лицо обязано внести на депозит суда перед назначением экспертизы. В противном случае суд может отказать в проведении экспертизы. Как указывалось выше, инициатором экспертизы может выступить сам суд, в таком случае оплата данного процессуального действия производится за счет средств федерального бюджета. Оплата производится по факту выполнения экспертом своих обязанностей, т. е. в самом конце, после предоставления заключения и выступления в суде (при необходимости). Денежные суммы, предназначенные для оплаты экспертизы, включаются в судебные расходы. Неоплаченные или не полностью оплаченные расходы на проведение экспертизы подлежат взысканию в пользу эксперта или государственного судебно-экспертного учреждения с лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований[70].

Далее разрешению подлежит вопрос о том, какие материалы будут предоставлены эксперту. Это важный этап подготовки к проведению экспертизы, поскольку судебная экспертиза в части, касающейся предоставленных материалов и информации, подчиняется более жестким требованиям нежели оценочная деятельность вне рамок судебного процесса. Все материалы предоставляются эксперту судом. Эксперт только с разрешения арбитражного суда может ознакомиться с материалами дела, принять участие в судебном заседании, задать вопросы участникам процесса. В случае если предоставленных судом материалов эксперту-оценщику недостаточно, он может реализовать свое право на заявление ходатайства перед судом о предоставлении дополнительных материалов. Кроме того, эксперт вправе отказаться от дачи заключения, мотивируя это недостаточностью представленных материалов.

Важно помнить, что эксперт-оценщик, проводящий судебную экспертизу, не вправе самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы[71]. Самовольный сбор и искажение информации представленной для проведения экспертизы может стать опасным для эксперта, поскольку это может быть расценено впоследствии как основание для признания заключения ложным, за что предусмотрена уголовная ответственность. Лицам, столкнувшимся в суде с необходимостью проведения судебной оценочной экспертизы, важно помнить, что самостоятельные действия эксперта-оценщика по сбору

материалов и информации могут стать основанием для выражения недоверия заключению эксперта и последующем проведении повторной экспертизы. Следует также иметь в виду, что если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, которые имеют значение для дела и по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение[72].

После передачи эксперту-оценщику информации суд перестает контролировать данное процессуальное действие, поскольку после этой стадии оценщик переходит к непосредственному анализу имеющихсяу него материалов и исследованию объекта оценки. При проведении судебной оценочной экспертизы оценщик использует подходы и методы, предусмотренные федеральными стандартами оценки, правилами и стандартами СРО, членом которой он является. Однако приоритет остается за основными рамками, обозначенными законодательством о судебной экспертизе.

Сам процесс проведения оценочной экспертизы не контролируется судом, поскольку требует специальных знаний, для применения которых, собственно, и привлекается эксперт-оценщик.

Итоговым документом, представляемым экспертом-оценщиком в суд по результатам проведения экспертизы, является заключение эксперта. Требования к составлению и передаче в суд данного документа строго регламентированы законодательством. В ст. 86 АПК РФ закреплены общие требования к заключению эксперта:

1. Дается от имени эксперта, проведшего исследование, или от группы экспертов, если оно проводилось группой.
2. Подписывается лицами, проведшими исследование.
3. Содержит сведения о времени и месте проведения судебной экспертизы.
4. Основания для проведения судебной экспертизы.
5. Сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение судебной экспертизы.
6. Записи о предупреждении эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.
7. Вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов.
8. Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы.

9. Содержание и результаты исследований с указанием примененных методов.

10. Оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование.

11. Приложение, содержащее материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов.

В целом, положения АПК РФ практически полностью дублируют положения Закона о судебно-экспертной деятельности. Вместе с темв АПК РФ не содержится такое требование к заключению эксперта, как указание сведений об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы. О необходимости указания таких сведений указано в Законе о судебно-экспертной деятельности[73].

Итоговое заключение эксперта-оценщика передается в арбитражный суд и оглашается в судебном заседании. Заключение эксперта, хотя и имеет преимущественную силу перед отчетом об оценке, все равно должно быть исследовано судом наряду с другими доказательствами по делу.

Существует так называемая факультативная стадия, связанная с анализом заключения – это выступление эксперта в суде. Экспертоценщик вызывается в судебное заседание по инициативе суда либо по ходатайству лица, участвующего в деле. В случае присутствия эксперта в судебном заседании он оглашает заключение, дает необходимые пояснения. Если у участников арбитражного процесса возникают какие-либо вопросы к эксперту по поводу подготовленного им заключения, требуется уточнение некоторых моментов, то эксперт-оценщик обязан ответить на все вопросы. При неявке эксперта в судебное заседание, если он надлежащим образом извещен о времени и месте судебного заседания, арбитражный суд выносит определение об отложении судебного разбирательства, если стороны не заявили ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие указанных лиц[74]. При этом отсутствие уважительных причин неявки может стать основанием для наложения на эксперта судебного штрафа.

После вызова эксперта судебная экспертиза завершается. Если экспертом выполнены все обязательства, то должна быть произведена оплата вознаграждения и возмещение расходов, связанных с экспертизой.

Итак, в наиболее общем виде алгоритм проведения оценочной экспертизы в арбитражном процессе представляет собой следующий перечень действий:

1. Заявление одной из сторон ходатайства о проведении оценочной экспертизы либо инициатива суда.

2. Определение круга вопросов, нуждающихся в разъяснении

посредством экспертизы, их согласование между судом, сторонами, возможно экспертом.

3. Предложение эксперта либо экспертной организации.

4. Внесение средств на депозитный счет суда для оплаты экспертизы.

5. Вынесение судом определения о назначении оценочной судебной экспертизы.

6. Передача судом всех необходимых для проведения экспертизы материалов эксперту-оценщику.

7. Осмотр экспертом объекта исследования (оценки) и ознакомление с материалами дела.

8. Составление и передача в суд заключения эксперта.

9. При необходимости выступление эксперта на судебном заседании с целью разъяснения вопросов по существу заключения.

10. Выплата вознаграждения эксперту и оплата экспертизы.

Глава 2. Особенности оценки при рассмотрении дел по спорам о выкупной стоимости имущества

2.1. Основные цели проведения оценки выкупной стоимости имущества

Ниже рассмотрим некоторые наиболее часто встречающиеся случаи осуществления оценочной деятельности, по итогам которой заинтересованное лицо приобретает в собственность имущество по стоимости, определенной оценщиком. Возникновение указанных правоотношений зачастую приводит к возникновению судебного спора и необходимости проведения судебной экспертизы.

Оценка стоимости с целью выкупа арендованного имущества

Положения законодательства, регулирующие арендные правоотношения, содержат норму права, позволяющую выкупить арендованное имущество. Указание на возможность выкупа может быть зафиксировано непосредственно в договоре аренды, например, в виде такой формулировки: «Арендатор вправе выкупить имущество по истечении срока аренды или до его истечения». Возможность выкупа арендованного имущества может быть согласована в дополнительном соглашении к договору аренды. Безусловно, необходимым условием выкупа является внесение обусловленной соглашением сторон выкупной цены. При этом арендные платежи, зачастую, включаются в выкупную стоимость имущества. Однако при досрочном выкупе (до истечения срока аренды) они могут быть добавлены к выкупной стоимости, поскольку при досрочном выкупе имущества они фактически представляют собой упущенную выгоду арендодателя.

Вопрос о выкупе имущества достаточно часто возникает при заключении договора финансовой аренды, или лизинга. Это договор, в соответствии с которым арендодатель (далее – лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (далее – лизингополучатель) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование[75]. Следует отметить, что переход имущества в собственность лизингополучателя происходит не всегда. Ранее были закреплены

законодательно[76], а теперь существуют лишь на практике три разновидности лизинга:

– финансовый;

– возвратный;

– оперативный.

Полагаем, не лишним будет кратко охарактеризовать каждый из видов лизинга.

По финансовому лизингу лизингодателю обязуется приобрести в собственность у указанного лизингополучателем продавца[77] и передать во временное владение и пользование имущество за плату на срок, соизмеримый со сроком полной амортизации предмета лизинга. Имущество переходит в собственность лизингополучателя при условии полной выплаты лизинговый платежей. В соответствии с законом под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю[78].

Возвратный лизинг предполагает совпадение в одном лице таких субъектов лизинговых правоотношений, как продавец и лизингополучатель[79]. Лизингодатель приобретает право собственности на имущество на весь срок действия договора. По истечении срока действия договора имущество снова возвращается в собственность лизингополучателя и продавца одновременно. Таким образом, при данном виде лизинга в счет лизинговых платежей также закладывается выкупная стоимость имущества.

Оперативный лизинг не предполагает перехода имущества в собственность лизингополучателя по истечении срока действия договора лизинга. Предмет лизинга остается у лизингодателя, который вправе передать его снова по договору до полной амортизации. Лизингополучатель не вправе требовать перехода вещи в собственность.

На практике лизинговые компании используют один из двух сложившихся подходов к определению выкупной стоимости лизингового имущества:

1) выкупная стоимость имущества представляет собой самостоятельный платеж, который лизингополучатель вносит по

окончании действия договора лизинга;

2) выкупная стоимость выплачивается на протяжении всего договора и включена в состав лизинговых платежей, как указывалось выше.

Стоит отметить, что оценка имущества, находящегося в лизинге, довольно редкое явление в оценочной деятельности в России.

Оценка выкупной стоимости имущества в рамках поддержки малого и среднего бизнеса

Отдельного внимания заслуживаетситуация, при которой может возникнуть вопрос о выкупной стоимости имущества, при реализации государственной поддержки малого и среднего бизнеса. Среди мер такой поддержки законодатель отдельно выделил имущественную поддержку этой категории предпринимателей[80]. Так, субъектам малого и среднего бизнеса может передаваться во владение и (или) пользованиедвижимое (оборудование, машины, механизмы, установки, транспортные средства, инвентарь, инструменты) и недвижимое (земельные участки, здания, строения, сооружения, нежилые помещения) имущество государственной или муниципальной форм собственности.

Положения Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г.

«Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» позволяют субъектам малого и среднего предпринимательства выкупить арендованное государственное или муниципальное недвижимое имущество. Они пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком[81]. Выкуп возможен при соблюдении следующих условий:

– имущество находится на праве аренды в течение 2-х и более лет по состоянию на 1 июля 2015 г.;

– отсутствие задолженностей по арендной плате;

– арендуемое имущество не включено в утвержденный перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Следует отметить, что положения указанного закона о

возможном выкупе имущества и порядке его выкупа действуют до 1 июля 2018 г.[82] Решение о выкупе имущества принимается собственником – государством или муниципальным образованием в лице уполномоченных органов. Непосредственно договор купли-продажи и иные необходимые документы арендатору направляет государственное или муниципальное унитарное предприятие, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления которого находится имущество. Подготовленный договор купли-продажи уже содержит выкупную стоимость, установленную с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Законом об оценочной деятельности.

Таким образом, стоимость определяется публичным образованием, что зачастую приводит к несогласию с ее величиной будущего покупателя. Законодатель предусмотрел возможность обжалования достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества[83]. По общему правилу со дня получения субъектом малого или среднего бизнеса предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущество и до дня его непосредственного заключения должно пройти не более 30 дней. Однако указанные сроки приостанавливаются в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда[84].

Следует отметить, что Гражданский кодекс Российской Федерации допускает установление запретов на выкуп определенного арендованного имущества отдельными нормативными правовыми актами. Так, в п. 5 ст. 10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлен запрет на выкуп арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения в собственность, если арендатором выступают, в частности, религиозные организации (объединения), казачьи общества, научно-исследовательские организации, образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля и другие отдельные субъекты, указанные в статье.

В п. 3 ст. 5 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» устанавливается запрет на выкуп имущества, арендодателем которого являются государственные научные организации, учрежденные Российской Федерацией.

Учитывая вышеизложенное, очевидно, что роль оценочной деятельности при определении выкупной стоимости имущества достаточна высока, посколькуслучаи привлечения оценщика для определения рыночной стоимости выкупаемого имущества обязательны и прописаны в законодательстве.

Оценка стоимости имущества при изъятии для государственных нужд

Нередко возникает ситуация, при которой выкуп осуществляет государство или муниципальное образование. Такие отношения складываются с правообладателями земельных участков, которые изымаются для государственных или муниципальных нужд. В соответствии со ст. 281 ГК РФ при изъятии земли правообладатель должен получить соответствующее возмещение в денежной форме либо в форме предоставления иного земельного участка. Расположенные на изымаемых земельных участках объекты недвижимости могут также одновременно изыматься, в отношении таких действий установлены аналогичные правила о возмещении. Ввиду рассмотрения отношений по выкупу имущества с позиции оценочной деятельности особый интерес представляет порядок определения денежного возмещения, причитающегося правообладателю. В соответствии с законом[85] денежное возмещение за изъятие земельного участка состоит из следующих компонентов:

– рыночная стоимость земельного участка;

– убытки, причиненные изъятием.

Следует отметить, что при одновременном изъятии с земельным участком расположенных на нем объектов недвижимости денежное возмещение за такие объекты не включает в себя убытки, а ограничивается лишь определением их рыночной стоимости.

Таким образом, определение выкупной стоимости земельных участков в ситуации их изъятия для государственных или муниципальных нужд осложняется необходимостью установления убытков. Однако правила оценки убытков не зафиксированы ни в Законе об оценочной деятельности, ни в федеральных стандартах оценки[86].

2.2. Оценка выкупной стоимости имущества в судебных целях

Одна из наиболее часто встречающихся в практике выкупа сложностей – это несогласие будущего покупателя с ценой

объекта, озвученной публичным собственником – государством или муниципальным образованием.

В п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», который суды нередко применяют, указано, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Как уже отмечалось выше, при определении выкупной стоимости имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязательным является не только привлечение оценщика, но и обязательными являются результаты проведенной им оценки. Соблюдение последнего условия является ключевым при определении возможности оспаривания достоверности определенной стоимости путем предъявления отдельного иска. Законом возможность обжалования достоверности предусмотрена, причем именно до заключения договора купли-продажи арендуемого имущества[87].

Имеется многочисленная судебная практика по обжалованию достоверности выкупной стоимости. Например, решением Арбитражного суда Московской области от 17 ноября 2015 г. по делу № А41-282/14 величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения – указанная Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Красногорского муниципального района Московской области в проекте Договора купли-продажи нежилого помещения на основании отчета независимого оценщика в размере 18 400 000 рублей признана недействительной. В ходе рассмотрения дела по ходатайству истца была назначена судебная оценочная экспертиза, по результатам которой выкупая стоимость была определена в размере 7 785 000 рублей с учетом НДС. Ответчик заявил возражения в отношении проведенной экспертизы, и судом была назначена повторная экспертиза, в качестве экспертов были назначены оценщики иных оценочных учреждений. Ими были выданы различные результаты: 18 611 000 рублей без учета

НДС и 11 613 881 рублей без учета НДС. Суд указал, что только признание отчета недостоверным может служить основанием для обязания органов государственной власти и местного самоуправления произвести отчуждение имущества по иной цене. Для анализа заключений экспертов об оценке в процесс был привлечен специалист. По мнению специалиста, рыночная стоимость объекта оценки может находится в диапазоне от 13 117 000 руб. до 15 070 000 рублей с учетом НДС или от 11 116 000 рублей до 12 778 000 рублей без учета НДС. Данная позиция специалиста была принята судом. В конечном итоге Арбитражный суд Московской области обязал Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Красногорского муниципального района Московской области заключить с истцом договор купли продажи нежилого помещения по цене равной 12 778 000 рублей без НДС[88]. Указанное решение было оставлено в силе судами вышестоящих инстанций.

Ранее законодательство не содержало положения о приостановлении 30-дневного срока, предоставленного для заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, в случае оспаривания достоверности величины выкупной стоимости[89]. Представители малого и среднего бизнеса находились в патовой ситуации, поскольку подача отдельного иска и рассмотрение его судом нередко занимали продолжительные сроки, с учетом судебной экспертизы до 9 месяцев. Естественно, договор купли-продажи не заключался, а преимущественное право на приобретение арендуемого имущества признавалось утраченным. После заключения договора оспорить его цену практически невозможно, поскольку считается, что, заключив договор, стороны достигли соглашения по всех его условиям, в том числе и в отношении стоимости предмета договора.

Как указывалось выше, выкупая стоимость, установленная с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Законом об оценочной деятельности, уже содержится в проекте договора, направляемого государственным или муниципальным унитарным предприятием будущему покупателю. В связи с этим логично, что в оценочной практике отчеты об оценке заказываются со стороны государства[90] (в большинстве случаев объектами оценки выступают нежилые помещения). Соответственно, оценка осуществляется за счет средств соответствующего бюджета.

При проведении оценки независимый оценщик, помимо общих требований к проведению оценочной деятельности, установленных Законом об оценочной деятельности, ФСО № 1,

ФСО № 2, ФСО № 3, выполняет также требования стандартов ФСО № 7 «Оценка недвижимости», ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования» в зависимости от типа оцениваемого имущества[91].

Выкупная стоимость – это всегда рыночная стоимость. Оценочная деятельность по определению рыночной стоимости является стандартной. Основанием для проведения оценки является договор, заключенный публичным образованием с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Заключение договора невозможно без составлениязадания на оценку, которое выступает его неотъемлемой частью. По общему правилу, установленному в п. 21 ФСО № 1, задание на оценку содержит следующую информацию:

1) об объекте оценки;

2) о правах на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта оценки;

3) о цели оценки;

4) о предполагаемом использовании результатов оценки;

5) о виде стоимости;

6) о дате оценки;

7) о допущениях, на которых должна основываться оценка;

8) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В случае, если оценщик применяет положения ФСО № 7, то в задании на оценку также указываются:

– состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

– характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

– права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки[92].

Если применению подлежат правила ФСО № 10, то задание на оценку содержит следующие дополнительные сведения:

– должен быть указан состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;

– необходимо указать информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)[93].

Установлению в ходе оценки подлежит рыночная стоимость объекта оценки. В соответствии со ст. 3 Закона об оценочной

деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Чрезвычайных обстоятельств в данный правоотношениях не наблюдается, преимущественное право покупки никак не отражается на цене сделки, тоесть итоговой рыночной стоимости. Никаких допущений и специальных условии в отчете об оценке не делается.

Важно отметить, что итоговая величина выкупной рыночной стоимости определяется без НДС в случае, если данное имущество не находится на праве хозяйственного ведения или оперативного управления у какого-либо государственного или муниципального предприятия. Данный вывод основывается на п. 12 ч. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ): не признаются объектом налогообложения операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями и составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской

Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Сбор и анализ информации об объекте оценки – важнейший этап оценочной деятельности. Независимый оценщик имеет право производить сбор информации из любых доступных источников. Важно, чтобы объема собранной информации было достаточно для идентификации объекта. Для оценки недвижимости предусмотрен обязательный осмотр объекта оценщиком[94].

Идентифицировав объект оценки, после этапа сбора и анализа информации оценщик переходит к определению подходов, которые будут применяться при оценке того или иного объекта. По общему правилу основных подходов проведения оценки три:

1) сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

2) доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

3) затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания[95].

Применение того или иного подхода при проведении оценки недвижимого имущества имеет свои специфические особенности, о которых указано в ФСО № 7 и ФСО № 10[96].

Перед составлением отчета об оценке происходит согласование результатов оценки, поскольку оценщиков используется несколько подходов к оценке. Данное действие производится в соответствии с общими правилами, установленными ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, особых требований ни ФСО № 7, ни ФСО № 10 не содержит. При этом оценщику следует указать на достоинства и недостатки того или иного подхода, мотивировать отличия в результатах и вывести на основании этих данных итоговую стоимость недвижимости[97].

Итоговым документом, составленным по результатам определения рыночной стоимости выкупаемого имущества, является отчет об оценке. При его составлении используются общие правила Закона об оценочной деятельности, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке».

Завершив описание стандартного подхода к оценке выкупной стоимости имущества, остановимся отдельно на нехарактерной

ситуации, при которой оценка не ограничивается определением рыночной стоимости. Это упомянутая выше ситуация изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Ранее упоминалось, что при определении выкупной стоимости земельного участка при его изъятии для государственных или муниципальных нужд возникает необходимость дополнительного установления размера убытков, причиненных таким изъятием. Таким образом, в ходе оценки, помимо рыночной стоимости, определению подлежат также убытки в полном объеме – реальный ущерб и упущенная выгода. Поскольку единого федерального акта, который бы устанавливал правила оценки убытков, возникших в результате нарушения права, на сегодняшний день в Российской Федерациине разработано, то оценщики в основном руководствуются «Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков» (далее – Методические рекомендации)[98].

При оценке убытков, возникших в результате изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, оценщик обращает особое внимание на два критерия:

1. Дата оценки

Необходимость особого внимания к данному критерию обусловлена длительностью процедуры изъятия. Рыночная стоимость земельного участка за период проведения процедуры может значительно измениться, соответственно, изменится и размер убытков.

Возникает закономерный вопрос: на какую дату определяется выкупная стоимость?

По этому вопросу существует три подхода:

1) на день, предшествующий регистрации решения об изъятии земельного участка – в соответствии с нормами ГК РФ;

2) на день получения уведомления о предстоящем изъятии – в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

3) на день принятия решения об изъятии земельного участка – в соответствии с нормами Федерального закона от 1 декабря 2007 г.

№ 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации», применяемыми по аналогии к однородным правоотношениям.

Из текущего законодательства сделать однозначный вывод не представляется возможным. В данном случае при определении даты, по состоянию на которую определяется стоимость, необходимо учитывать три аспекта: состояние объекта; состояние рынка; дата реальной выплаты компенсации[99]. Эти условия проведения оценки следует фиксировать в задании на оценку во избежание дальнейших споров относительно корректности отчета об оценке.

2. Упущенная выгода

Определение размера неполученных доходов – одна из самых сложных задач в оценочной практике. При определении упущенной выгоды рационально использовать Методические рекомендации, в соответствии с которыми определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. В том случае если получение данных о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых данных), характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли.

Отдельно хотелось бы отметить, что согласно НК РФ физические лица не являются плательщиками НДС. Соответственно, при изъятии земельных участков у физических лиц объекта налогообложения не возникнет, а выкупная стоимость будет определяться без учета НДС.

Таким образом, оценочная деятельность по определению рыночной стоимости имущества, выкупаемого у государства или муниципального образования, строится на общих принципах оценки с применением специальных правил об оценке недвижимого и движимого имущества. Кроме того, рыночная стоимость объекта, не принадлежащего государственному или муниципальному унитарному предприятию, в соответствии с НК РФ определяется без НДС. Особенность проявляется в том, что заказчиком выступает публично-правовое образование, оно и оплачивает деятельность оценщика. Оценка выкупной стоимости при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд осложняется необходимостью дополнительного установления размера убытков наряду с рыночной стоимостью объекта.

Глава 3. Особенности оценки при рассмотрении дел по спорам о размере арендной платы

3.1. Арендные правоотношения

В ГК РФ вопросу урегулирования арендных правоотношений посвящена отдельная глава[100], в которой содержатся как общие положения об арендных правоотношениях, так и нормы, регулирующие специфические виды аренды.

Определение договора аренды содержится в ст. 606 ГК РФ и выглядит следующим образом: по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Законодатель именует аренду также имущественным наймом, что является синонимом.

В отношении объекта аренды в законе содержатся особые указания. Одной из классификаций вещей как объектов гражданского права является их деление на потребляемые и непотребляемые. В основу данной классификации положена степень сохранения ими своих натуральных свойств в процессе использования. Соответственно, вещи, которые при использовании быстро теряют свои свойства, не могут быть объектом аренды, поскольку попросту вскоре станут непригодными, что исключает исполнение арендатором обязанности по возврату имущества в том состоянии, в котором он его получил[101]. Таким образом, объектами аренды могут быть только непотребляемые вещи. По договору аренды арендатору могут передаваться земельные участки, иные обособленные природные объекты, имущественные комплексы (в том числе предприятия), здания, сооружения, оборудование, транспортные средства. В связи с возложением на арендатора обязанности вернуть имущество арендодателю в первоначальном состоянииипредмет договора (имущество, передаваемое в аренду) должен быть описан максимально детально, дабы идентификация имущества прошла беспрепятственно.

Арендные правоотношения возникают из договора, форма которого должна соответствовать определенным требованиям.

1. Письменная форма договора

Как известно, существует две формы сделок: устная и письменная. Если в законе не предусмотрено требования

заключать договор в письменной форме, то он заключаться в виде устной договоренности. Однако в отношении договора аренды законодатель предусмотрел две ситуации, в которых заключение договора аренды в устной форме недопустимо. Во-первых, договор аренды заключается в письменной форме тогда, когда его срок превышает 1 год. Во-вторых, письменная форма для договора аренды обязательна в случае, если одной из сторон выступает юридическое лицо (независимо от срока договора).

2) Государственная регистрация

В обязательном порядке регистрируются договоры аренды, предметом которых является недвижимое имущество[102].

В случае несоблюдения правил о форме договора он считается незаключенным.

При рассмотрении арендных правоотношений с целью анализа в последующем роли оценочной деятельности при рассмотрении споров о размере арендной платы, безусловно, особый интерес представляют вопросы, касающиеся самой арендной платы.

Согласно ст. 614 ГК РФ арендная плата представляет собой плату за пользование имуществом. Отношения по поводу установления арендной платы имеют диспозитивный характер, поскольку порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются сторонами в договоре аренды. В случае отсутствия в договоре соглашения об арендной плате, ее стоимость может быть определенаисходя из обычно применяемыхусловий при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата может быть выражена в разной форме. Небольшой перечень возможных форм арендной платы приведен в ст. 614 ГК РФ. Однако он не является исчерпывающим, о чем свидетельствует указание законодателя на возможность сочетания нескольких форм или выборы иной формы. Так, арендная плата может быть выражена в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Арендодатель защищен законом от неисполнения арендатором обязанности по своевременному внесению арендной

платы. При существенном нарушении сроков оплаты арендодатель вправе требовать досрочного внесения арендной платы в установленным им срок, но не более чем за два срока подряд.

3.2. Способы изменения арендной платы

Зафиксированная в договоре арендная плата может быть изменена.

По общему правилу размер арендной платы изменяется:

1) по соглашению сторон;

2) не чаще одного раза в год.

Для отдельных видов аренды сроки могут отличаться. Так, например, размер лизинговых платежей по договору лизинга (финансовой аренды) может изменяться не чаще, чем один раз в три месяца.

В некоторых случаях арендная плата может быть также изменена по инициативе арендатора. Он вправе потребовать соразмерного уменьшения арендных платежей, если условия пользования имуществом или его состояние существенно ухудшились. Единственным условием является наступление данного ухудшения ввиду обстоятельств, к которым арендатор не имеет никакого отношения и за которые он не отвечает.

Следует отметить, что закон не запрещает включать в договор нормы, предусматривающие возможность одностороннего изменения арендодателем размера арендной платы. Безусловно, подписав такой договор, арендатор выразил свое согласие со всеми его положениями, но зачастую с повышением арендодателем арендной платы арендатор все равно не согласен. Следствием этого нередко является обращение за защитой нарушенных прав в судебные органы. При этом, исходя из сложившейся судебной практики, истцами-арендаторами используются различные способы защиты прав: заявляются исковые требования о признании недействительным уведомления об изменении размера арендной платы, о признании недействительным односторонней сделки – уведомления об изменении размера арендной платы, об оспаривании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы (либо о рыночной стоимости арендуемого объекта), о признании недостоверной величины рыночной стоимости арендной платы, указанной в отчете независимого оценщика и тому подобные.

Выбор способа защиты в любом случае зависит от согласованных сторонами условий договора аренды, действий арендодателя по одностороннему изменению размера арендной

платы и других факторов.

3.3. Роль оценочной деятельности в арендных правоотношениях

Заключение возмездной сделки зачастую может порождать неуверенность со стороны должника в обоснованности цены сделки, а со стороны кредитора – в достаточности названной стоимости. Когда одна сторона стремится сэкономить, а другая – заработать, достичь консенсуса бывает сложно. В таком случае необходима объективная независимая оценка реальной рыночной стоимости предмета сделки.

Арендные правоотношения также являются возмездными, в связи с чем привлечение оценщика для проведения оценочных работ в подобных случаях весьма распространенное явление.

Арендная плата повышается, как правило, в связи с объективной необходимостью, например, возрастают расходы собственника на содержание имущества. Несомненно, как арендатору, так и арендодателю важно быть в курсе любых изменений, поскольку это прямо влияет на их расходы и доходы. Для компаний, арендующих склады, офисы, иные помещения отчисления на аренду, почти всегда составляют значительную часть бюджета, а любое повышение арендной платы приводит к снижению рентабельности бизнеса.

Цели проведения оценки в рамках арендных правоотношений разнятся, причем они могут одновременно преследовать необходимость решения сразу нескольких задач.

Арендная плата оценивается исходя из рыночной стоимости для следующих целей: для налоговых органов, при разработке бизнес-стратегий, проектов, при возникновении споров, для судебных разбирательств.

Особенность оценки арендной платы заключается в том, что определяемая оценщиком арендная ставка состоит из нескольких компонентов. Учету подлежат не только ожидаемые собственником доходы от сдачи имущества в аренду, но также и расходы, которые он несет как собственник имущества. Это налоги, расходы на страхование, коммунальные платежи, амортизационные расходы и т. д. Следует отметить, что часть расходов может быть возложена на арендатора. В таком случае оценка производится с учетом этих обстоятельств.

Следует помнить, что в соответствии со ст. 8 Закона об оценочной деятельности оценка является обязательной в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской

Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе в целях передачи в аренду. Отчет об оценке рыночной стоимости величины арендной платы служит документарным подтверждением обоснованности арендных платежей.

Кроме того, оценено может быть само право аренды. В таком случае главным образом оцениваются преимущества, которые дает потенциальному арендатору заключение договора аренды с конкретными условиями. Как правило, оценка права аренды в основном исходит из анализа двух условий арендного договора: величины арендной ставки по договору и срока действия договора. Необходимость в оценке непосредственно права аренды может возникнуть при оценке бизнеса, при внесении прав аренды в качестве вклада в уставный капитал общества, при принятии решений управленческого характера.

Единого федерального стандарта, который бы закреплял правила проведения оценки арендной ставки, на сегодняшний день не разработано. В связи с этим каждая СРО оценщиков использует локальные акты для проведения оценочной деятельности по данному направлению. При этом, безусловно, должны учитываться положения общих федеральных стандартов оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», в некоторых случаях ФСО № 7 «Оценка недвижимости», где арендная платы выделена как отдельная расчетная величина. По ФСО № 7 рыночная арендная плата – это расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

3.4. Оспаривание в судебном порядке повышения размера арендной платы

Одностороннее и существенное повышение арендной платы арендодателем, безусловно, одно из самых неприятных событий для арендатора. Наличие в договоре аренды нормы, позволяющей такое повышение, еще не означает его обоснованности и согласия с этим повышением арендатора.

Повышение арендной платы может быть оспорено со стороны арендатора в суде. При этом в суд в качестве доказательства должен быть представлен отчет оценщика, содержащий сведения об установлении рыночной стоимости величины арендной ставки. Отчет оценщика применяется для судебного разбирательства в следующих ситуациях:

1. Договором аренды не закреплено право арендодателя на

одностороннее изменение размера арендной платы, все изменения и дополнения оформляются сторонами по соглашению сторон.

Казалось бы, очевидно, что принудить арендатора к заключению дополнительного соглашения об изменении арендной платы невозможно. Однако арендодатели все равно обращаются в суд с подобными требованиями. Они мотивируют свои заявления, помимо прочего, ст. 6 Закона об оценочной деятельности, в которой закреплено право всех субъектов гражданских правоотношений на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Если полученный отчет оценщика показывает повышение рыночной стоимости права аренды, то арендодатель заявляет в суд требования о понуждении арендатора к заключению дополнительного соглашения к договору аренды. Как показывает практика, суды не удовлетворяют подобные требования истцов-арендодателей, поскольку условия для изменения договора аренды в данном случае отсутствуют[103].

2. Договором аренды предусмотрена возможность одностороннего изменения арендодателем размера арендной платы, однако сторонами не согласован порядок оформления такого изменения

Одностороннее изменение размера арендной платы арендодателем производится путем направления уведомления арендатору. В данной ситуации одного лишь уведомления недостаточно, поскольку необходимо не просто включить в договор данное правомочие арендодателя, но также четко прописать, как оформляется такое изменение. Если же порядок одностороннего изменения арендной платы в договоре не предусмотрен, то иной порядок изменения договора, т. е. не по соглашению сторон, считается неустановленным и все изменения возможны только по соглашению сторон (см. п. 1 ст. 450, п. 1 ст. 452 ГК РФ). При невозможности достигнуть соглашения арендодатель обычно действует так же, как описано в предыдущем пункте. Однако судебная практика складывается в пользу арендаторов[104].

3. Договором аренды предусмотрена возможность одностороннего изменения арендодателем размера арендной платы, повышение арендной платы ставится в зависимость от определенных законом обстоятельств.

В данной ситуации арендодателю необходимо направить арендатору уведомление о повышении размера арендной платы при наступлении определенных в законе обстоятельств. К таким

обстоятельствам следует относить:

– изменение цен и тарифов;

– изменение вида деятельности арендатора (в рамках использования арендуемых помещений);

– повышение ставок и изменения методик расчета;

– иные случаи, непосредственно предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Арендодатели зачастую применяют в подобных ситуациях отчет об оценке рыночной стоимости величины арендной платы как основание для изменения размера арендных платежей. Но если договором не предусмотрено такое основание для изменения, как «увеличение (изменение) рыночной стоимости арендной платы (либо рыночной стоимости объекта аренды, если ставка арендной платы зависит от его стоимости)», то дело разрешается в пользу арендатора[105]. Таким образом, в такой ситуации один лишь отчет оценщика не является достаточным основанием для удовлетворения требований истца-арендодателя.

4. Договором аренды предусмотрено одностороннее изменение арендодателем размера арендной платы в случае изменения рыночной стоимости арендной платы (либо рыночной стоимости помещений, передаваемых по договору аренды)

Изменение размера арендной платы будет правомерным при соблюдении двух условий:

1) наличие в договоре аренды положения о возможности арендодателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в случае изменения рыночной стоимости объекта аренды;

2) наличие отчета об оценке изменения рыночной стоимости объекта.

Несоблюдение одного из них дает правовое основание арендатору заявить свое несогласие путем подачи искав суд.

Именно при наступлении подобной ситуации определяющую роль играют отчеты независимых оценщиков. Это объясняется, во-первых, тем, что требуется подтверждения изменение рыночной стоимости арендной платы, а во-вторых, отчет оценщика может стать инструментов арендатора по защите своих прав. Так, у арендатора есть возможность представить в суд иной отчет, отличающийся от отчета арендодателя, что может помочь арендатору защитить свои интересы. Тогда арендатор вправе заявить исковые требования о признании недостоверной величины рыночной стоимости арендной платы, указанной в уведомлении об одностороннем изменении арендной платы[106].

Следует учитывать, что в соответствии с правовой позицией

Президиума ВАС РФ, изложенной в Информационном письме от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражным судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Между тем имеются положительные решения, вынесенные по иску арендатора о признании недостоверной величины рыночной стоимости арендной платы. Таким примером является дело № А12-24664/2012. При анализе данного дела следует учесть, что в ходе его рассмотрения судом было установлено, что сторонами, исходя из буквального толкования договора, было согласовано изменение размера арендной платы по соглашению сторон. Арендатором после получения от арендодателя уведомления об изменении размера арендной платы были направлены соответствующие возражения по ее размеру и оспорена величина рыночной стоимости арендной платы в судебном порядке. При этом в ходе проведенной по делу судебной экспертизы была установлена недостоверность отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы[107].

Еще одним ярким примером, отличающимся от позиции, изложенной в информационном письме, является дело № А40-144398/15-10-1155, рассмотренное в Арбитражном суде города Москвы. В результате его рассмотрения величина ежемесячной арендной платы, указанной в уведомлении арендодателяв отношении объекта культурного наследия федерального значения, была признана недостоверной. В связи с чемее размер был установлен исходя из рыночнойстоимости арендноймплаты по состоянию на определенную дату, как того требовал арендатор.

Однако в подавляющем большинстве случаев подача искового заявления о признании недостоверной величины рыночной стоимости, указанной арендодателем, ведет к отказу в удовлетворении исковых требований арендатора со ссылкой на положения Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 г. № 92 (например, Постановление Федерального

арбитражного суда Поволжского округа от 12 декабря 2013 г. по делу № А12-27491/13). Предъявление исковых требований о признании недействительным отчета о рыночной стоимости также не увенчается успехом, так как суды отказывают арендатору в удовлетворении требований в связи с тем, что сам по себе отчет никак не нарушает права арендатора (например, Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19 января 2012 г. по делу № А33-2948/2011).

5. Договором аренды предусмотрено одностороннее (бесспорное) изменение арендодателем размера арендной платы.

Арендодатель в этом случае полностью защищен законодательством, и все действия по изменению ставок арендной платы априори правомерны. Согласием арендатора на изменение арендной платы в данном случае считается осуществление хотя бы одного платежа по новой стоимости. Впоследствии оспорить размер арендной платы при уплате арендатором арендных платежей по новой ставке крайне затруднительно (см. п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 г. № 14).

Однако если арендатор не согласен с повышением арендной ставки и не признавал ее путем оплаты, то есть возможность снизить ставку в случае предъявления арендодателем иска о взыскании завышенной арендной платы. При предъявлении такого иска арендодателем в ходе судебного разбирательства арендатору достаточно обосновать, что в результате такого одностороннего изменения арендная плата увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, что свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом на одностороннее изменение размера арендной платы. В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» суду, на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ, надлежит отказать во взыскании арендной платы в части, превышающий средние рыночные ставки, уплачиваемые за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период.

На практике суды при отказе в удовлетворении исковых требований арендодателя о взыскании задолженности по арендной плате в качестве доказательств принимают

представленный ответчиком (арендатором) в материалы дела отчет об оценке рыночной величины арендной платы, проверенный в порядке ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В отчете независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы целесообразно указывать о размере средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период (см. п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73).

Необходимость данных действий подтверждается судебной практикой[108].

Отчет оценщика может также сыграть большую роль для арендатора, не согласившегося с изменениями арендной платы. Так, при получении от арендодателя уведомления об изменении арендной платы арендатор может провести оценку рыночной стоимости арендной платы и в случае расхождения стоимости, имеющейся у арендатора и арендодателя, направить арендодателю уведомления о несогласии со стоимостью арендной платы, либо протокол разногласий, если арендодателем предложено подписание дополнительного соглашения к договору аренды. Впоследствии он может обратиться в суд с исковым заявлением о внесении изменений в договор аренды в части установления размера арендной платы. Основным доказательством по делу станет как раз отчет независимого оценщика, изготовленный по поручению арендатора, проверенный в порядке ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также доказывание недостоверности отчета арендодателя[109].В случае признания достоверности отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы исковые требования арендатора подлежат удовлетворению[110].

Таким образом, роль оценщика в судебном оспаривании повышения арендной платы достаточно велика. Подготовленный им отчет может помочь арендатору оспорить изменение арендной платы даже в безнадежной, на первый взгляд, для него ситуации, когда договором предусмотрена возможность одностороннего изменения размера арендных платежей арендодателем.

Глава 4. Особенности оценки в рамках дел о несостоятельности (банкротстве)

4.1. Понятие несостоятельности (банкротства). Категории дел о банкротстве

«Сломанная скамья» – именно так переводится с итальянского термин «банкротство»[111]. Банками ранее именовались скамейки, установленные в людном месте и предназначенные для проведения сделок. Когда владелец «банка» разорялся, он просто-напросто ломал свою скамью пополам. Она становилась непригодной для оформления документов по сделке, а владелец признавался банкротом.

Сегодня, говоря о банкротстве, мы подразумеваем признанную арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по различного рода обязательствам. Из приведенного определения вычленим наиболее важные характеристики:

1. Объявить должника банкротом может только арбитражный суд. Безусловно, инициаторами процедуры банкротства выступают заинтересованные лица либо сам должник. Однако окончательное решение о введении в отношении должника процедуры банкротства принимается арбитражным судом.

2. Неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов – это неисполнение им обязательств в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены. При этом сумма обязательств должна быть более 300 000 рублей[112].

3. Круг обязательств, неисполнение которых может стать основанием для признания должника банкротом, приведен в ст. 2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). К ним относятся:

– денежные обязательства;

– обязательства по выплате выходных пособий;

– обязательства по оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору;

– обязательства по уплате обязательных платежей.

Процедура банкротства начинается с подачи заявления о признании должника банкротом в арбитражный суд. В соответствии с правилами специальной подведомственности[113] данная категория дел рассматривается именно арбитражными

судами. Заявление о признании должника банкротом подается в арбитражный суд по месту нахождения должника. Нижним звеном в системе арбитражных судов Российской Федерации является арбитражный суд субъекта, следовательно, заявление необходимо подавать в суд того субъекта, где расположено место нахождения должника.

Правом подать заявление о признании должника банкротом обладают:

1) сам должник (в предусмотренных законом случаях у должника возникает обязанность подачи заявления о признании банкротом в арбитражный суд)[114];

2) конкурсный кредитор;

3) уполномоченные органы;

4) работник, бывший работник должника, имеющие требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда.

Сочтя содержащиеся в заявлении требования обоснованными, арбитражный суд выносит определение о признании требований заявителя обоснованными и введении наблюдения.

На данном этапе закономерно перейти к рассмотрению стадий (процедур) банкротства. Сразу отметим, что в Российской Федерации существует Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (http://bankrot.fedresurs.ru/). В нем содержится информация о ходе процедур банкротства всех должников, имеющихся в Российской Федерации. В Законе о банкротстве оговорены 4 возможные стадии банкротства, первой из которых является наблюдение. Эта процедура применяется с целью обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа его финансового состояния, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов[115].

Срок проведения наблюдения не может превышать семи месяцев[116]. За стадией наблюдения может следовать в отдельных случаях стадия финансового оздоровления. Финансовое оздоровление – процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности[117]. Следует отметить, что это факультативная процедура, назначение которой возможно по ходатайству непосредственно должника либо учредителей (участников) должника, органа, уполномоченного собственником имущества должника – унитарного предприятия, третьих лиц, в случае если такое ходатайство поддержано и решение принято собранием кредиторов.

Финансовое оздоровление вводится на срок не более чем два года[118]. Внешнее управление – процедура, применяемая в деле о банкротстве должника в целях восстановления его платежеспособности[119]. Финансовое оздоровление и внешнее управление по своей сути преследуют схожие цели. Срок внешнего управления составляет не более 18 месяцев (в исключительных случаях может быть продлен еще на 6 месяцев) [120].

Конкурсное производство – процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Конкурсное производство вводится по решению арбитражного суда на срок до 6 месяцев[121]. Стадия конкурсного производства имеет крайне важное значение в деле о банкротстве в целом, т. к. именно на этом этапе фактически удовлетворяются требования кредиторов, включенных в реестр.

Реестр требований кредиторов – это способ учета требований кредиторов, которые порождены неисполнением должником своих обязательств перед ними. Требования кредиторов включаются в реестр по решению арбитражного суда в случае признания последним их обоснованности.

Смысл процедуры банкротства состоит не в ликвидации должника как субъекта хозяйственной деятельности, а в выявлении и удовлетворении требований кредиторов должника в случае если восстановление платежеспособности должника невозможно. Для сохранности имущества должника, недопущения его поспешной реализации и вводится процедура банкротства. Из имеющегося на день введения процедуры банкротства имущества формируется конкурсная масса, за счет которой и будут удовлетворяться имеющиеся требования.

Конкурсная масса определяется на стадии конкурсного производства. Она включает в себя все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства. Из конкурсной массы исключается имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности. Имущество, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. В итоге требования кредиторов погашаются за счет сформированной конкурсной массы. Следует сделать оговорку о том, что требования погашаются не за счет непосредственно имущества, а за счет денежных средств, вырученных от продажи этого имущества на торгах. Денежные

средства, вырученные от продажи, поступают на расчетный счет должника, который может быть только один (остальные подлежат закрытию). Требования кредиторов удовлетворяются в строго определенной очереди, причем переход к удовлетворению требований кредиторов следующей очереди производится только после полного удовлетворения требований кредиторов предыдущей очереди. Расчеты с кредиторами каждой очереди производятся в соответствии с реестром требований кредиторов.

Положения действующего Закона о банкротстве предусматривают, помимо общих, ряд специальных норм о банкротстве отдельных категорий должников. В связи с этим можно говорить о существовании различных категорий дел о банкротстве, правила рассмотрения которых зависят от специфических характеристик должника.

Существуют следующие специальные категории дел о банкротстве юридических лиц:

– банкротство градообразующих организаций;
– банкротство сельскохозяйственных организаций;
– банкротство финансовых организаций;
– банкротство кредитных организаций;
– банкротство стратегических предприятий и организаций;
– банкротство субъектов естественных монополий;
– банкротство застройщиков;
– банкротство участника клиринга и клиента участника клиринга. С недавних пор российское законодательство о банкротстве дополнили нормы о банкротстве физических лиц. Здесь выделяются следующие категории дел:
– банкротство гражданина;
– банкротство индивидуального предпринимателя;
– банкротство крестьянского (фермерского) хозяйства.

К категории упрощенного банкротства отнесено банкротство ликвидируемого должника, банкротство отсутствующего должника и банкротство специализированного общества и ипотечного агента.

В рамках вышеуказанных категорий дел, а также при проведении банкротства по общим правилам практически всегда возникает необходимость оценки того или иного имущества. В связи с этим арбитражные управляющие вынуждены привлекать специалистов-оценщиков для подготовки отчетов о стоимости имущества. Таким образом, роль оценщика в банкротном деле имеет существенное значение, о чем пойдет речь в следующем параграфе.

4.2. Роль оценщика в делах о банкротстве

Требования кредиторов погашаются за счет денежных средств, вырученных от продажи имущества должника на торгах. Определение начальной стоимости имущества для выставления на торгах в данном случае – одна из приоритетных задач, поскольку реализация имущества по меньшей цене может привести к невозможности погашения требований всех кредиторов.

Оценщик привлекается для оказания оценочных услуг арбитражным управляющим – центральной фигурой при проведении банкротства, обладающей всем объемом информации относительно должника и текущего состояния дел. Законодательно данная возможность предусмотрена ст. 130 Закона о банкротстве.

Независимый оценщик оказывает оценочный услуги на основании договора на проведение оценки, как предписано законодательством об оценке. Деятельность оценщиков является возмездной. Возникает вопрос: кто оплачивает услуги оценщика в деле о банкротстве? Существует два варианта оплаты его работы:

1. Услуги оценщика могут быть оплачены за счет имущества должника;

2. Любой кредитор вправе взять расходы по осуществлению оценки на себя. Для этого ему необходимо выступить с инициативой или дать свое согласие на собрании кредиторов. В таком случае понесенные им расходы будут компенсированы за счет имущества должника в приоритетной очереди.

Таким образом, фактически услуги оценщика оплачивает должник, разница состоит лишь в порядке возмещения.

Результатом оказания оценочных услуг, безусловно, является отчет об оценке, в котором отражается информация относительно всех вопросов, сформулированных в задании на оценку. Отчет составляется в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности и ФСО № 3. Он также включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме[122].

Следует отметить, что привлечение оценщика для подготовки отчета в рамках дела о банкротстве не является обязательным для арбитражного управляющего. Однако в законе указаны некоторые случаи обязательного привлечения оценщика, а именно:

– должником является унитарное предприятие;

– должником является акционерное общество, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности.

В таком случае предъявляются дополнительные требования к

отчету об оценке. В отношении него должно быть получено заключение органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерациина подготовку заключений по отчетам оценщиков. На сегодняшний день это Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество)[123].

Обязательным привлечение оценщика является также при необходимости оценки имущества, стоимость которого выше ста тысяч рублей. Если имущество дешевле, то собрание кредиторов может принять решение о самостоятельной оценке без привлечения оценщика. Имущество, являющееся предметом залога, подлежит обязательной оценке, как уже указывалось выше.

Роль оценщика также имеет существенное значение при оспаривании сделок должника по некоторым основаниям. Он может быть привлечен в качестве эксперта в судебный процесс, например, для подтверждения факта реализации имущества должника по заниженной стоимости либо приобретения имущества по цене существенно выше рыночной и т. п.

4.3. Оценка стоимости имущества по делам о банкротстве

Проведение оценки стоимости имущества по делам о банкротстве регламентируется общими положениями законодательства об оценочной деятельности и ФСО. Специальных стандартов оценки на федеральном уровне не разработано.

Что касается объекта оценки, то очертить какие-то рамки не представляется возможным, поскольку к имуществу должника могут относиться какие угодно объекты как движимого, так и недвижимого имущества. В данном случае, если оценке подлежит специфический объект, для которого предусмотрены специальные правила оценки, установленные ФСО, их необходимо учитывать и основывать подготовку отчета, помимо общих положений, на положения соответствующего стандарта оценки.

Следует обратить внимание на некоторые особенности оценочной деятельности, которые порождает банкротное состояние должника.

При проведении первого этапа оценочной деятельности – составления задания на оценку – одним из требований ФСО № 1[124] является указание на вид стоимости, подлежащий определению. В рамках процедуры банкротства, как правило, устанавливается либо рыночная, либо ликвидационная стоимость

имущества.

В соответствии со ст. 3 Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Однако процедура банкротства порождает возникновение таких чрезвычайных обстоятельств, как вынужденное отчуждение объекта оценки. Поскольку объект реализуется на торгах, то время на его реализацию (рыночная экспозиция) может быть значительно меньше, чем при обычных условиях. При определении ликвидационной стоимости ключевую роль как раз играют сжатые сроки, отведенные для реализации объекта оценки. В связи с этим стоимости объекта снижается, а значит, ликвидационная стоимость всегда будет ниже рыночной.

Таким образом, большое значение при оценке имущества в рамках банкротства приобретает срок, оставшийся до окончания конкурсного производства, в который необходимо реализовать объект оценки на торгах. Чем он больше, тем по более высокой цене можно реализовать имущество должника.

Применение тех или иных подходов к оценке, особенности проведения этапа сбора и анализа информации зависят от самого объекта оценки. Соответственно, оценщик применяет правила специальных ФСО, содержание которых раскрыто в других главах книги.

Ранее отмечалось, что в определенных банкротных делах подготовки одного лишь отчета об оценке недостаточно. Необходимо также наличие заключения Росимущества на подготовленный отчет. Данное требование выдвинуто в отношении оценки имущества должника – унитарного предприятия или должника – акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности.

В рамках конкурсного производства вышеуказанных должников для получения заключения Росимущества необходимо представить в уполномоченный орган:

1) Заявление, содержащее сведения о дате и основаниях введения конкурсного производства, организационно-правовой форме и наименовании должника, количестве и доле голосующих акций должника, находящихся в собственности государства или муниципального образования, в случае, если должник – акционерное общество.

2) Документ или заверенную копию, подтверждающие полномочия лица на обращение в уполномоченный орган.

3) Заверенную копия решения суда о назначении конкурсного управляющего.

4) Отчет об оценке (подлинный экземпляр или нотариально заверенная копия) предприятия должника или имущества должника, подлежащего продаже в соответствии с решением конкурсного управляющего по результатам инвентаризации имущества должника[125].

Заключение готовится по результатам анализа отчета на предмет соответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также на предмет соответствия сведений, представленных в отчете, сведениям, содержащимся в комплекте документов. Заключение составляется не в произвольной форме, а путем заполнения утвержденной формы документа.

Уполномоченный орган в течение 30 дней может принять либо положительное решение насчет отчета об оценке, либо отрицательное. В любом случае оно посредством подготовленного заключения направляется конкурсному управляющему. В случае дачи положительного заключения или, наоборот, отсутствия заключения собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

Уделим особое внимание возможности оспаривания отчета об оценке имущества должника. В соответствии с п. 6 ст. 130 учредители (участники) должника или собственник имущества должника – унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника. При этом важно помнить, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица[126].

В заседании относительно отчета об оценке могут быть заявлены требования о проверке его подлинности и достоверности. Проверка подлинности предполагает установление факта выполнения привлеченным оценщиком конкретного отчета. Проверка достоверности заключается в анализе содержательной части отчета, а именно, достоверность

сведений, положенных в основу оценки. И подлинность, и достоверность отчета об оценке определяются в ходе судебной экспертизы.

Резюмируя, следует отметить, что хотя для оценки имущества должника проводимой в рамках процедуры банкротства не предусмотрено специального законодательного регулирования, она имеет свои особенности. В частности, большую роль играет определение характера стоимости, подлежащей установлению; отчет об оценке в случае оценки имущества отдельных должников нуждается в подтверждении в Росимуществе, и другие особенности, указанные выше.

Глава 5. Оценка акций и долей в корпоративных спорах

5.1. Акции и доли в уставном (складочном) капитале

Начиная разговор об акциях и долях, мы в первую очередь должны отталкиваться от понятия юридического лица и его организационно-правовой формы. В соответствии с п. 1 ст. 48 ГК РФ юридическое лицо представляет собой организацию, обладающую следующими признаками:

а) наличие обособленного имущества, которым она отвечает по своим обязательствам;

б) возможность от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности;

в) возможность быть истцом и ответчиком в суде.

Обращаясь к п. 2 ст. 48 ГК РФ, мы сталкиваемся с понятием организационно-правовой формы юридического лица. Из положения закона следует, что юридическое лицо должно быть зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) в одной из организационно-правовых форм, предусмотренных ГК РФ. На сегодняшний день ГК РФ предусматривает некоторые организационноправовые формы для коммерческих юридических лиц[127] и для некоммерческих[128]. Эти организационно-правовые формы могут включать в себя более мелкое деление.

При рассмотрении вопросов, касающихся только акций и долей, безусловно, нас интересуют лишь организационно-правовые формы коммерческих юридических лиц, а именно, хозяйственные товарищества и общества.

Такие организационно-правовые формы, как хозяйственные товарищества и общества, объединены общим признаком: их уставный (складочный – для товариществ) капитал разделен на доли по числу учредителей (участников). Объем доли и объем правомочий учредителя (участника) находится в прямо пропорциональной зависимости. Доля уставного (складочного) капитала – это общее наименование для всех юридических лиц, созданных в названных организационноправовых формах. Понятие «акция» возникает в связи с существованием такой формы хозяйственного общества, как акционерное общество. Акционерным обществом признается коммерческая организация, уставный капитал которой разделен на определенное число акций, удостоверяющих обязательственные права участников

общества (акционеров) по отношению к обществу[129]. В данной главе основной упор будет сделан на рассмотрение особенностей оценки акций и долей хозяйственных обществ, в связи с этим далее речь пойдет об акционерных обществах и обществах с ограниченной ответственностью – это организационно-правовые формы, в которых могут существовать хозяйственные общества.

Начнем с акционерных обществ. Их уставный капитал разделен на акции, т. е. акция представляет собой единицу собственности на часть капитала организации. Покупая акцию, лицо фактически приобретает часть компании, а наличие большого количества акций свидетельствует о приобретении доли участия в компании. По законодательству акция представляет собой ценную бумагу[130], которая удостоверяет право владельца на получение прибыли в виде дивидендов и право на участие в управлении акционерным обществом. Существует два вида акций: обыкновенные и привилегированные. Различия между ними приведены в таблице.

	Обыкновенные акции	**Привилегированные акции**
Право голоса	Имеется (1 акция – 1 голос)	Не имеется
Дивиденды	Зависит от прибыли общества	Фиксированный размер
Распределение имущества в случае ликвидации	После распределения между владельцами привилегированных акций	Преимущественное право
Предельно допустимая номинальная стоимость от уставного капитала	Не менее 75%	Не более 25%

Отличительной чертой общества с ограниченной ответственностью является разделение его уставного капитала на доли определенного размера. Такие размеры фиксируются в учредительных документах общества в процентах либо в виде дроби по отношению к стоимости уставного капитала. Общий размер уставного капитала складывается из суммы номинальных стоимостей всех долей.

Разбираясь в соотношении понятий «акция» и «доля в уставном капитале», хочется подчеркнуть, что и первая, и вторая подтверждают право считать себя участником общества. Степень участия в функционировании общества определяется стоимостью акции или доли. Разграничить данные понятия позволяет следующая характеристика. Номинальная стоимость акций

акционерного общества является одинаковой, а размер вклада лица в акционерное общество определяется количеством приобретенных акций. Иными словами, акции определяют вклад. В обществе с ограниченной ответственностью наоборот: все участники владеют долей, а ее стоимость зависит от внесенного вклада, то есть вклад определяет долю.

5.2. Цели проведения оценки акций и долей

Цели проведения оценки акций и долей могут быть различными. Приведем в качестве примера несколько ситуаций, в которых может возникнуть необходимость привлечения независимого оценщика для подготовки отчета об оценке акций или долей.

1. Выход участника из общества с ограниченной ответственностью В соответствии с п. 6.1 ст. 23 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в случае выхода участника общества из общества его доля переходит к обществу. Общество обязано выплатить участнику общества, подавшему заявление о выходе из общества, действительную стоимость его доли в уставном капитале общества, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период, предшествующий дню подачи заявления о выходе из общества, или с согласия этого участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости либо в случае неполной оплаты им доли в уставном капитале общества действительную стоимость оплаченной части доли. Несогласие участника с размером выплаченной доли является основанием для обращения к независимому оценщику в рамках рассмотрения корпоративного спора в суде, поскольку в п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) и Пленума ВАС РФ от 9 декабря 1999 г. № 90/14 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» прямо указано на такую процессуальную возможность.

2. Выкуп акций обществом по требованию акционеров

Данное мероприятие похоже на выход участника из общества с ограниченной ответственностью. В соответствии с п. 3 ст. 75 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» выкуп акций обществом осуществляется по цене, определенной советом директоров (наблюдательным советом) общества, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена оценщиком без учета ее изменения в

результате действий общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций.

3. Внесение имущества в уставный капитал общества

По общему правилу, установленному п. 2 ст. 66.2 ГК РФ, денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком. Участники хозяйственного общества не вправе определять денежную оценку неденежного вклада в размере, превышающем сумму оценки, определенную независимым оценщиком.

4. Реструктуризация общества

Проведение реструктуризации возможно в форме слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования. Услуги независимого оценщика в данном случае могут сыграть большую роль при принятии эффективного управленческого решения. Данные, содержащиеся в отчете об оценке, могут помочь руководителю определиться с приоритетными направлениями дальнейшего развития бизнеса. При реорганизации в форме присоединения привлечение независимого оценщика поможет определить оптимальную стоимость акций поглощаемых компаний.

5. Определение стоимости ценных бумаг предприятия в случае их купли-продажи на фондовом рынке и проведении иных операций

6. Для целей судопроизводства

Как правило, акции и доли могут фигурировать в качестве объекта, подлежащего оценке, в корпоративных спорах. Понятие корпоративных споров дано в ст. 225.1 АПК РФ. В соответствии с положениями статьи к числу корпоративных относится довольно обширный перечень, предлагаем указать лишь те споры, в которых может проводиться оценочная экспертиза:

– споры, связанные с созданием, реорганизацией и ликвидацией юридического лица;

– споры, связанные с принадлежностью акций, долей в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ, установлением их обременений и реализацией вытекающих из них прав[131];

– споры по искам учредителей, участников, членов юридического лица о возмещении убытков, причиненных юридическому лицу, признании недействительными сделок, совершенных юридическим лицом, и (или) применении последствий недействительности таких сделок.

Таким образом, в гражданских корпоративных правоотношениях оценочная деятельность осуществляется

довольно часто и не ограничивается ее применением только в корпоративных спорах. Вместе с тем зачастую именно при рассмотрения судебного спора и привлечения в процесс оценщика в качестве эксперта, результат его работы подлежит детальному изучению, а качество отчета должно быть на высшем уровне.

5.3. Порядок оценки акций и долей в корпоративных спорах

Оценочная деятельность в отношении рассматриваемых объектов – акций и долей – осуществляется на основании законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и в соответствии с положениями ФСО № 8 «Оценка бизнеса»[132]. Поскольку ФСО № 8 содержит специальные нормы, касающиеся порядка проведения оценки конкретного объекта, то они обладают приоритетом перед общими нормами ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3[133]. Вместе с тем закон обладает большей юридической силой, нежели стандарт оценки, в связи с этим ФСО должен соответствовать Закону об оценочной деятельности и не допускать возникновения коллизий. При рассмотрении корпоративных споров в арбитражных судах России оценщики применяют положения названного выше стандарта оценки, а в случае привлечения в качестве эксперта также положения Закона о судебно-экспертной деятельности.

Объектами оценки в соответствии с ФСО № 8, помимо акций и долей, являются также паи в паевых фондах производственных кооперативов. Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса также оцениваются по правилам, установленным данным стандартом.

Оценочная деятельность начинается с составления задания на оценку, которое выступает неотъемлемой частью договора на проведение оценки. По общему правилу, установленному в п. 21 ФСО № 1, задание на оценку содержит информацию о целях оценки, дате оценки, об объекте оценки, правах на данный объект, имеющих значение для определения стоимости, предполагаемом использовании результатов оценки, о виде стоимости, о допущениях. Вместе с тем п. 22 указанного стандарта закрепляет возможность установления дополнительных требований к заданию на оценку в специализированных ФСО.

Так, ФСО № 8 закрепляет дополнительные требования к заданию на оценку акций и долей. Во-первых, требует уточнения графа «данные об объекте оценки». При оценке акций необходимо указать их количество, категорию (тип), номер и дату государственной регистрации выпуска акций. Оценка долей

требует дополнительного указания размера оцениваемой доли. Во-вторых, особые требования выдвигаются к указанию наименования организации, чьи акции или доли подлежат оценке. Так, прописывается полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационноправовую форму), ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН).

Мероприятия по претворению в жизнь задания на оценку начинаются с этапа сбора и анализа информации об объекте оценки. Независимый оценщик вправе брать информацию из любых доступных источников, главное, в достаточном для идентификации объекта объеме. Специфика оцениваемых объектов предопределила включение в ФСО особых требований, касающихся объема информации об оцениваемом объекте.

Независимый оценщик должен указать в отчете, а значит, и обратить особенное внимание на этапе сбора информации на следующие характеристики:

1. Информация о структуре уставного (складочного) капитала организации, ведущей бизнес. При этом если объектом оценки выступают акции, то оценщику следует проанализировать и впоследствии отразить в отчете информацию:

– о номинальной стоимости и количестве размещенных и голосующих обыкновенных акций;

– о номинальной стоимости и количестве голосующих и неголосующих привилегированных акций.

При оценке долей в уставном (складочном) капитале указывается размер уставного капитала и количество и номинальная стоимость долей.

2. Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала организации. Указанная структура должна соответствовать временному и субъектному критериям. Временной критерий предполагает необходимость указания структуры распределения уставного (складочного) капитала именно на дату оценки. Субъектный критерий подразумевает отражение структуры распределения между акционерами, владеющими более 5 % акций или участниками общества с ограниченной ответственностью.

3. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, долей в уставном (складочном) капитале.

4. Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес. При оценке стоимости акций – это информация о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за

репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации.

5. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.

Поскольку приведенные выше сведения могут оказать значительное влияние на конечный результат оценки, их учет на стадии сбора и анализа информации крайне важен. Отсутствие указанных данных в отчете об оценке является нарушением стандарта оценки и позволяет говорить о недостоверности подготовленного отчета.

Помимо приведенной информации об объекте оценки оценщиком также должны быть учтены сведения о развитии отрасли, в которой функционирует организация, в целом. В зависимости от целей проведения оценки оценщик также анализирует и отражает в отчете:

1) информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;

2) информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);

3) финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансовохозяйственной деятельности за репрезентативный период;

4) прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

В конечном счете специалист по оценке должен отразить наиболее значимые для определения стоимости объекта оценки сведения, а также информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления

стоимости объекта оценки.

Можно заключить, что требования к объемам и характеру информации, необходимой для проведения оценки акций и долей, предъявляемые ФСО № 8 являются наиболее серьезными и обширными по сравнению с правилами оценки иных объектов, что, несомненно, обусловлено спецификой объекта оценки и обстоятельств с ним связанных.

После идентификации объекта оценщик приступает к определению подходов, которые будут применяться при определении стоимости.

По общему правилу основных подходов проведения оценки три:

1) сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

2) доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

3) затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания[134].

Применение того или иного подхода находится в зависимости от складывающихся обстоятельств, целей оценки, назначения результата оценки и т. п. Как уже неоднократно отмечалось в других главах, специалист-оценщик вправе отказаться от использования в своей деятельности того или иного подхода, мотивировав при этом свой отказ.

Рассмотрим особенности применения каждого из трех подходов в отношении оценки акций и долей.

1. *Сравнительный подход*

Данный подход основан на применении информации о ценах сделок с акциями и долями организаций-аналогов. При оценке акций помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Требования к организациям-аналогам закреплены в п. 10.1 ФСО

№ 8 и включают в себя два пункта:

1) осуществление деятельности в той же отрасли, что и организация, акции или доли которой оцениваются;

2) сходство количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Несмотря на соответствие организации вышеуказанным требованиям, иногда она все равно не может быть взята в качестве аналога при применении сравнительного подхода. Поскольку развитие предпринимательской деятельности у различных организаций неодинаково, то необходимо при применении информации о сделках учитывать также финансовые и производственные показатели деятельности организации-аналога и соответствующей организации, чьи акции или доли оцениваются. Кроме того, в учет берутся также сведения о предыдущих сделках с акциями и долями. Поскольку такие нюансы могут оказать влияние на цены по текущим сделкам, они должны быть учтены при выборе объектов-аналогов для сравнения.

Следует сказать, что ФСО № 8 содержит алгоритм действий оценщика по проведению анализа и расчетов с применением методов сравнительного подхода. Он состоит из 6 последовательных действий:

1) рассмотрение положения организации в отрасли и составление списка организаций-аналогов;

2) обоснованный выбор мультипликаторов (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки[135];

3) проведение расчетов базы (100 % собственного капитала или 100 % инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

4) расчет значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

5) проведение расчета стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета.

2. *Доходный подход*

Стоимость акций и долей при применении доходного подхода определяется на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей

деятельности организации, акции или доли которой оцениваются (в частности, прибыли). Таким образом, расчет стоимости объекта оценки может осуществляться двумя способами: через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности. Иными показателями деятельности могут стать как собственный капитал[136], так и инвестированный капитал[137].

Как и в случае со сравнительным подходом, для доходного подхода ФСО № 8 содержит алгоритм действий независимого оценщика, который в наиболее общем виде выглядит следующим образом:

1) выбор методов проведения оценки;

2) определение продолжительности прогнозного периода[138] с мотивировкой;

3) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, произвести анализ макроэкономических и отраслевых тенденций, провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

4) определение ставки дисконтирования и (или) ставки капитализации. Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

5) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, производится определение постпрогнозной (терминальной) стоимости[139];

6) проведение расчета стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

7) проведение расчета стоимости объекта оценки.

3. *Затратный подход*

Применение затратного подхода предполагает определение

стоимости объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, чьи акции или доли оцениваются, активов и принятых обязательств. Специфика оцениваемого объекта, несомненно, затрудняет применение затратного подхода в привычном виде. Он применяется в случае невозможности применения доходного подхода и при наличии достоверных сведений об активах и пассивах компании. При применении затратного подхода ключевую роль играет информация об организации, необходимость сбора и анализа которой была описана выше. В зависимости от дальнейших целей деятельности организации определяется применяемый метод оценки в рамках затратного подхода. Например, если оценщиком получены сведения, из которых явствует скорая ликвидация организации, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности.

В рамках затратного подхода также выведен алгоритм действий специалиста-оценщика. Сперва необходимо выявить состояние и характеристики активов и обязательств компании. Во-первых, оценщик должен изучить и отразить в отчете состав активов и пассивов организации, во-вторых, выявить специализированные (не могут быть проданы отдельно от бизнеса, т. к. обладают уникальными свойствами) и неспециализированные активы. После чего оценщику необходимо рассчитать стоимость активов и пассивов. Завершается деятельность проведением расчетов стоимости объекта оценки.

Одним из завершающих этапов оценочной деятельности является согласование результатов оценки. Данный этап предшествует составлению отчета. В отношении акций и долей ФСО № 8 не содержит специальных правил согласования, следовательно, данное действие производится в соответствии с общими правилами, установленными ФСО № 1. Касательно правил составления отчета об оценке ФСО № 8 не устанавливает особых требований, а значит, применению подлежат общие правила ФСО № 3 и Закона об оценочной деятельности.

Однако в судебной практике нередки случаи, когда отчет об оценке не принимается судом ввиду наличия возражений другой стороны. В таком случае суд, как правило, выносит определение о проведении судебной оценочной экспертизы. Если заключение эксперта подтверждает возражения относительно представленного отчета, суд не принимает его во внимание при вынесении решения, а ориентируется на доводы эксперта, изложенные в заключении[140].

В связи с этим при подготовке отчета об оценке акций или долей следует максимально точно следовать требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, дабы исключить дальнейшую возможность возникновения возражений у ваших оппонентов относительно его соответствия закону. При необходимости проведения судебной оценочной экспертизы необходимо ходатайствовать о ее проведении у известных вам оценщиков, результатам экспертизы которых вы доверяете. Убедить в этом суд – задача не из простых, однако вполне посильная.

Глава 6. Оценка стоимости интеллектуальных прав в арбитражном деле

6.1. Понятие интеллектуальных прав. Состав интеллектуальной собственности

С принятием 18 декабря 2006 г. четвертой части ГК РФ в гражданском законодательстве появился термин «интеллектуальные права». Статья 1226 ГК РФ содержит толкование данного термина, в соответствии с которым под интеллектуальными правами понимаются права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации. Кроме того, интеллектуальные права включают в себя следующие категории прав: первая – имущественные (или исключительные), личные неимущественные и иные права[141]. Важно понимать, что интеллектуальные права существуют независимо от вещных прав, например, права собственности, к ним не применяются положения ГК РФ, касающиеся вещных прав[142], а значит, смешивать данные понятия нельзя. Иными словами, результат интеллектуальной деятельности какого-либо лица может получить выражение в виде объекта материального мира – вещи, сам же результат интеллектуальной деятельности всегда нематериален. Передача права собственности на данную вещь и передача интеллектуальных прав на результат интеллектуальной деятельности, который выражен в данной вещи не тождественные понятия. Переход вещных прав никак не связан с переходом прав интеллектуальных, поскольку передача права собственности не влечет за собой предоставления интеллектуальных прав, равно как и переход интеллектуальных прав не подразумевает переход права собственности на конкретную вещь. Особенностью интеллектуальных прав является то, что входящее в их состав исключительное право подразумевает право использования и распоряжения результатом интеллектуальной деятельности (владения – нет), и может переходить только в данных пределах, а личные неимущественные права неотчуждаемы вовсе.

Интеллектуальные права представляют собой разновидность гражданских прав[143], в связи с этим они также основываются на принципе равенства, автономии воли и имущественной самостоятельности участников.

Объектами интеллектуальных прав являются нематериальные объекты – результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, или, иными словами, интеллектуальная собственность.

Перечень объектов, охраняемых в качестве интеллектуальной собственности, приведен в ГК РФ[144]. Он является закрытым. В него включены:

– произведения науки, литературы и искусства;

– программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ);

– базы данных;

– исполнения;

– фонограммы;

– сообщение в эфир или по кабелю радиоили телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);

– изобретения;

– полезные модели;

– промышленные образцы;

– селекционные достижения;

– топологии интегральных микросхем;

– секреты производства (ноу-хау);

– фирменные наименования;

– товарные знаки и знаки обслуживания;

– наименования мест происхождения товаров;

– коммерческие обозначения.

Схожесть некоторых объектов интеллектуальной собственности, а точнее схожесть возникновения, использования и распоряжения правами на эти объекты, обусловили существование их условной классификации. Так, вышеперечисленные объекты составляют следующие группы:

1. Объекты авторских и смежных прав

Как видим, данная группа включает в себя две подгруппы. К объектам авторских прав традиционно относят произведения науки, литературы, искусства, программы для ЭВМ, базы данных. К объектам смежных прав – исполнения, фонограммы, сообщение в эфир или по кабелю радиоили телепередач и т. д. Объединение данных подгрупп объектов интеллектуальной собственности происходит постольку, поскольку смежные права зачастую рассматриваются как «примыкающие» к авторскому праву и обеспечивающие охрану результатов творческой и иной деятельности, связанной в большинстве случаев с использованием объектов авторских прав[145].

2. Объекты патентного права

В число объектов патентного права включены изобретения, полезные модели и промышленные образцы.

3. Средства индивидуализации

К ним относятся товарные знаки, знаки обслуживания, фирменные наименования, коммерческие обозначения и наименования мест происхождения товаров. Средства индивидуализации фактически не представляют собой результаты интеллектуальной деятельности, законодатель лишь «приравнивает» их к таковым. Это связано с тем, что, зачастую будучи абсолютно нетворческим продуктом, средство индивидуализации, тем не менее оказывает значительное влияние на развитие производства и экономическую деятельность индивидуализируемого субъекта, позволяет разграничить товары, услуги, организации. Таким образом, они наделяют объект исключительными признаками, которые «говорят» потребителю о его свойствах и характеристиках.

4. Нетрадиционные объекты интеллектуальной собственности

К данной группе относятся оставшиеся в перечне объекты, а именно: селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, секреты производства (ноу-хау). Данные объекты слабо похожи между собой, правовое регулирование в отношении них также разнится. Они объединены в данную группу по остаточному принципу, о чем свидетельствует название группы – «нетрадиционные».

Продажа или иной переход материальной вещи, в которой нашел свое выражение результат интеллектуальной деятельности, не влечет перехода интеллектуальных прав. Переход интеллектуальных прав, в свою очередь, имеет также определенные особенности. Поскольку личные неимущественные права являются неотчуждаемыми, то, говоря о переходе интеллектуальных прав, мы подразумеваем переход исключительного права (и иных прав, если они имеются). Таким образом, при определении стоимости интеллектуальных прав производится оценка именно исключительных прав и иных прав, относящихся к интеллектуальной деятельности, поскольку они являются имущественным.

6.2. Цели проведения оценки интеллектуальных прав и интеллектуальной собственности

В рыночных условиях конкуренция между субъектами предпринимательства существует практически всегда, и вопрос определения конкурентных преимуществ выходит на первый план. Значительное преимущество имеется у тех субъектов,

которые являются обладателями прав на объекты интеллектуальной собственности. Однако введение таких объектов в хозяйственную деятельность порождает необходимость проведения оценки стоимости имеющихся прав. Успешное решение поставленных задач в наукоемких высокотехнологичных отраслях производства невозможно без оценки интеллектуальных прав, поскольку применение достижений науки и техники в производстве составляет его основу, определяет конечную стоимость продукции. Наряду с интеллектуальной собственностью оцениваются также и иные нематериальные активы (например, деловая репутация). Цели проведения оценки интеллектуальных прав разнообразны. Среди основных можно выделить следующие ситуации:

1. Введение в хозяйственный оборот

Безусловно, при введении объекта интеллектуальной собственности в хозяйственный оборот возникает вопрос о его стоимости, поскольку именно на основании таких данных можно составить прогноз относительно возможной экономической выгоды.

2. Оптимизация налогообложения

Использование предусмотренных законодательством способов минимизации налоговых обязательств является важной составляющей успешного развития бизнеса. Уменьшить налоговую нагрузку возможно путем переоценки нематериальных активов, в том числе интеллектуальных прав.

3. Постановка на баланс организации

Оценка нематериальных активов производится в обязательном порядке, поскольку подготовленный независимым оценщиком отчет об оценке является основанием для постановки имущества на бухгалтерский учет. Необходимость проведения такого рода оценки может возникнуть при создании объекта интеллектуальной собственности, приобретении интеллектуальных прав, выявлении неучтенных объектов интеллектуальной собственности и т. д.

4. Внесение в качестве вклада в уставный капитал

В соответствии с п. 1 ст. 66.1 ГК РФ вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть подлежащие денежной оценке исключительное право, иные интеллектуальные права. При этом денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком[146]. Оценка интеллектуальных прав, вносимых в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества, имеет важное значение для его участников, поскольку они ограничены названной оценщиком

стоимостью и не вправе определять денежную оценку в превышающем ее размере. Оценщики в свою очередь несут ответственность при определении денежной стоимости неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества. При недостаточности имущества общества участники ООО или акционер несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах суммы, на которую завышена оценка имущества, внесенного в уставный капитал, в течение пяти лет с момента государственной регистрации общества или внесения в устав общества соответствующих изменений[147].

5. Возмездная передача прав на объекты интеллектуальной собственности

При проведении сделок купли-продажи между продавцом и покупателем может возникнуть спор по поводу стоимости предмета сделки. В такой ситуации помочь сможет отчет независимого оценщика. Кроме того, по общему правилу при заключении лицензионного договора о передаче права использования объекта интеллектуальной собственности предполагается указание размера вознаграждения лицензиару. Выплата вознаграждения по лицензионному договору может быть предусмотрена в форме фиксированных разовых или периодических платежей, процентных отчислений от дохода (выручки) либо в иной форме[148]. Оценка самого объекта в таком случае может производиться с целью обоснования расчета платежей за его использование. Возмездная передача прав на объекты интеллектуальной собственности также возможна при заключении договора коммерческой концессии, если в его рамках предусмотрена такая передача.

6. Безвозмездная передача прав на объекты интеллектуальной собственности

При наследовании, дарении или иных сделках по безвозмездной передаче исключительных прав может возникнуть необходимость определения рыночной стоимости предмета сделки. В таком случае для подготовки отчета привлекается независимый оценщик. Следует помнить, что не допускается безвозмездное отчуждение исключительного права в отношениях между коммерческими организациями[149].

7. Оценка для целей залога

В соответствии со ст. 336 ГК РФ предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права. Следовательно, исключительное право на объект интеллектуальной собственности может стать предметом залога. Из многообразия объектов интеллектуальной собственности можно выделить наиболее значимые с точки зрения собственно

ценности и возможности выступить в качестве предмета залога: товарные знаки, изобретения, полезные модели, промышленные образцы, программы для ЭВМ, базы данных[150].

8. Страхование объектов интеллектуальной собственности

Для определения суммы страхового обеспечения необходимо установить страховую стоимость имущества, подлежащего страхованию, на день заключения соответствующего договора[151]. Для данных целей необходимо привлечение независимого оценщика.

9. Расчет авторского вознаграждения

Определение размера вознаграждения автору объекта интеллектуальной собственности может быть поставлено в зависимость от экономического эффекта, приносимого соответствующим объектом интеллектуальной собственности, который может быть оценен независимым оценщиком.

10. Нарушение интеллектуальных прав

По общему правилу споры, связанные с защитой нарушенных или оспоренных интеллектуальных прав, рассматриваются и разрешаются судом[152]. При нарушении интеллектуального права встает вопрос об оценке причиненного ущерба, которая производится независимым оценщиком. Кроме того, при нарушении интеллектуальных прав также может быть произведена оценка упущенной выгоды – неполученных доходов, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено[153]. Для документального подтверждения неполучения доходов достаточно отчета независимого оценщика.

Таким образом, отдельным случаем оценки интеллектуальных прав является их оценка для судебного разбирательства.

6.3. Порядок проведения и особенности оценки стоимости интеллектуальных прав в арбитражных делах

Итак, в арбитражных судах рассматриваются различные споры, в которых стороны и суд вынуждены прибегнуть к проведению оценки стоимости интеллектуальных прав. Для примера выделим некоторые из них:

– о незаконном использовании товарных знаков;

– о досрочном прекращении правовой охраны объекта интеллектуальной собственности;

– о признании исключительных прав;

– о защите исключительных прав;

– признание недостоверной величины стоимости и исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности, подлежащих внесению в качестве вклада в уставной капитал.

При проведении оценки интеллектуальной собственности независимый оценщик помимо общих требований к проведению оценочной деятельности, установленных Законом об оценочной деятельности, ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, должен также руководствоваться специальными нормами, содержащимися в ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»[154].

Свое действие ФСО № 11 распространяет на объекты оценки, являющиеся нематериальными активами. В соответствии с п. 4 ФСО № 11 ими признаются активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды). В их число входят:

– исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, а также иные права[155], относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

– права, составляющие содержание договорных обязательств;

– деловая репутация.

Следует отметить, что положения ФСО № 11 можно применять как при комплексной оценке нематериальных активов, так и при проведении оценки отдельного нематериального актива.

Рассмотрим основные этапы проведения оценки.

1. Формулирование задания на оценку является первым этапом и неотъемлемой частью заключаемого договора на проведение оценки. По общему правилу, установленному в п. 21 ФСО № 1, задание на оценку содержит информацию:

1) об объекте оценки;

2) о правах на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта оценки;

3) о цели оценки;

4) о предполагаемом использовании результатов оценки;

5) о виде стоимости;

6) о дате оценки;

7) о допущениях, на которых должна основываться оценка;

8) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.

В п. 22 указанного стандарта закреплена возможность

установления дополнительных требований к заданию на оценку другими ФСО. Так, ФСО № 11 закрепляет дополнительные требования к заданию на оценку нематериальных активов. Помимо приведенных выше сведений, в задание также должна быть включена информация:

– о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;

– об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке;

– о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки.

Если объект оценки имеет некоторые иные идентификационные характеристики, то информация о таких характеристиках также должна найти свое отражение в задании на оценку.

Специфика оцениваемого объекта обусловила существование положения о возможности указать иную расчетную величину, нежели приведенные в общих положениях об оценке. Для суда может иметь значение не только стоимость объекта интеллектуальной собственности, но роялти, убытки, размер авторского вознаграждения. Таким образом, в зависимости от целей проведения оценки в задании на оценку можно указать необходимость установления именно этих расчетных величин, поскольку данное право предусмотрено п. 9 ФСО № 11.

2. Сбор и анализ информации об объекте оценки – следующий важнейший этап оценочной деятельности. Независимый оценщик имеет право производить сбор информации из любых доступных источников. Важно, чтобы объема собранной информации было достаточно для идентификации объекта. Для получения достоверного результата информация об объекте должна быть максимально полной, по этой причине в ФСО № 11 содержится перечень вопросов, на которые оценщику следует обратить особое внимание при оценке нематериальных активов. К ним, в частности, относятся:

– права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки;

– срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность;

– способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод;

– состояние и перспективы отрасли, где создан и (или)

используется объект оценки;

– лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии). Иногда идентификации одного лишь объекта оценки недостаточно для проведения эффективного анализа. В таком случае оценщик может произвести идентификацию иных нематериальных активов, хотя и не включенных непосредственно в объект оценки, но входящих в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки. Данное мероприятие производится при наличии соответствующей информации о таких связанных с объектом оценки объектах.

3. Определение применимых подходов оценки

Проведя идентификацию объекта оценки, после этапа сбора и анализа информации оценщик переходит к определению подходов, которые будут применяться при оценке того или иного объекта интеллектуальной собственности.

По общему правилу основных подходов проведения оценки три:

1) сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

2) доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

3) затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний[156].

Применение того или иного подхода при проведении оценки нематериальных активов имеет свои специфические особенности, о которых сказано в ФСО № 11. Специалист-оценщик вправе отказаться от использования в своей деятельности того или иного подхода, мотивировав при этом такой отказ.

1. Сравнительный подход

Данный подход основывается на применении знаний о рыночной ситуации по сделкам с аналогичными объектами интеллектуальной собственности. При этом специалист-оценщик осуществляет оценку на основании информации об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке. Безусловно, следует обратить внимание на то, что законодательством предусмотрены особые требования к такой информации в части времени ее получения. Так, информация об

объектах-аналогах должна быть получена по состоянию на дату оценки. Если на указанную дату подобная информация недоступна, то допускается получение информации на дату, предшествующую дате оценки. Также оценщик должен при применении сравнительного подхода использовать информацию о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость. При определении такого влияния могут быть использованы ценовые мультипликаторы – расчетные величины, отражающие соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего.

Очевидно, что сравнение объекта оценки с аналогичными объектами производится по ряду параметров. Какие это должны быть параметры при оценке интеллектуальной собственности, указано в п. 16 ФСО № 11. К ним относятся:

– режим предоставленной правовой охраны с учетом переданных прав и срока использования объекта интеллектуальной собственности;

– условия финансирования сделок с нематериальными активами с учетом соотношения собственных и заемных средств;

– изменение цен на нематериальные активы в определенный временной промежуток: с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;

– отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;

– территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;

– функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;

– спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;

– срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;

– другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.

В стандарте оценки отмечено, что цены на аналогичные объекты могут быть скорректированы, однако такая корректировка в обязательном порядке должна быть мотивирована. На это следует обратить внимание при изучении отчета об оценке интеллектуальной собственности в суде. В противном случае достоверность отчета может быть поставлена под сомнение.

Для реализации сравнительного подхода необходимо, чтобы

удовлетворялись одновременно следующие условия:

– наличие хотя бы 3–5 объектов-аналогов, сопоставимых по качеству с оцениваемым объектом интеллектуальной собственности;

– наличие достаточно достоверной информации о значениях параметров, характеризующих продажу объектов-аналогов;

– осуществление продажи объектов-аналогов в условиях чистой сделки;

– не слишком отстающий по времени от моментов оценки момент продажи объектов-аналогов.

2. Доходный подход

Для применения доходного подхода необходимо иметь точные знания о рыночных перспективах товара, в котором используется объект оценки, поскольку он направлен на определение стоимостей будущих экономических выгод или расчета годового чистого дохода от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки. Кроме того, необходимо учитывать любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства[157].

При применении доходного подхода оценщик обычно исходит из того, что возможность принесения экономических выгод объектом оценки ограничена сроком его правовой охраны или сроком действия лицензионного договора.

3. Затратный подход

При применении затратного подхода вычисляются все затраты, необходимые для полного воспроизведения оцениваемого объекта. В расчет включаются такие затраты, как заработная плата исследовательского персонала, затраты на создание опытного образца, затраты на осуществление контроля качества, испытания и т. д. В связи с этим применение затратного подхода целесообразно при необходимости определения стоимости объекта, созданием которого занимался сам правообладатель. Кроме того, применение данного подхода не представляется возможным в случае невозможности воспроизведения точной копии объекта оценки и учета соответствующих затрат. Если же определить стоимость объекта при помощи затратного подхода все же возможно, то оценщиком во внимание принимаются следующие факторы:

– затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами;

– любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний;

– экономическая выгода разработчика объекта оценки.

Что касается определения стоимости услуг, сырья при воспроизводстве объекта либо при создании объекта с аналогичными полезными свойствами, то они определяются непосредственно на дату оценки. Использование первоначальных затрат на создание объекта оценки невозможно без проведения индексации на текущую дату.

4. Анализ рынка – обязательная работа при проведении оценки специалистом. В ФСО № 11 содержится ряд положений, указывающих на последовательность проведения анализа рынка и наличие некоторых нюансов. Так, оценщик сперва должен произвести анализ наметившихся тенденций, после чего определить и проанализировать сегмент рынка, к которому относится объект оценки, впоследствии провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов[158]. На основе полученных данных оценщик формулирует выводы относительно рынка создания и использования объекта интеллектуальной собственности, рынка продукции, производимой при помощи данного объекта.

Объем исследования рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Перед составлением отчета об оценке происходит согласование результатов оценки. В ФСО № 11 указано, что данное действие производится в соответствии с общими правилами, установленными ФСО № 1. Оценка объектов интеллектуальной собственности довольно сложная и трудоемкая процедура. Специалистов по оценке нематериальных активов в нашей стране мало, в связи с этим услуги по оценке объектов интеллектуальной собственности обходятся потребителям дорого, в отдельных случаях дороже, чем сам объект. В целом оценка интеллектуальных прав отличается от иных видов оценки тем, что первостепенное значение при создании объектов интеллектуальной собственности имеют творческое начало, уникальность. Фактически отсутствует связь между затратами и результатами, затраченным временем, интеллектуальными усилиями и значимостью конечного продукта. Творческий труд сложно оценим, соответственно, трудности возникают и при оценке его результата[159].

Основными ошибками оценщиков при осуществлении

оценочной деятельности в отношении объектов интеллектуальной собственности являются[160]:

– нечеткая и неполная идентификация объекта оценки и связанных с ним прав, применение специальной терминологии в неправильном значении;

– отсутствие достаточного обоснования используемых ставок дисконтирования и роялти при использовании методов доходного подхода;

– при использовании доходного подхода несоответствие периодов получения дохода со сроком действия правоустанавливающих документов;

– недостаточно глубокий анализ преимуществ и недостатков использованных методов, влекущий проблемы в согласовании значений расчетных величин;

– отсутствие разграничения правовой природы объектов авторского права и патентного права, смешение процедур и методов их оценки;

– ошибки в вычислениях.

В заключение следует отметить, что корректность того или иного отчета зависит только от личностных качеств специалиста, его подхода к работе и выполнению поставленных перед ним задач. Представляя отчет об оценке объекта интеллектуальной собственности в суд в качестве доказательства, безусловно, следует особенно тщательно изучить его содержание, чтобы избежать проведения судебной экспертизы, подтверждения отчета и иных действий, затягивающих процесс.

Часть 3. Оценочная деятельность в гражданском процессе

Глава 1. Порядок проведения оценочной экспертизы в гражданском процессе

1.1. Оценочная деятельность в гражданских правоотношениях

Производство в судах общей юрисдикции осуществляется в большинстве случаев на основании норм ГПК РФ. Деятельность суда и иных участников по поводу рассмотрения и разрешения гражданских споров именуется гражданским процессом.

Сам факт возникновения гражданских правоотношений требует наступления определенных событий или обстоятельств (юридический факт). Оценочная деятельность в гражданских правоотношениях также имеет место только при условии наступления событий, предусмотренных конкретной правовой нормой. Закон об оценочной деятельности не содержит исчерпывающего перечня случаев, при наступлении которых требуется проведение оценочной деятельности. Такие юридические события содержатся в иных нормативных правовых актах, отсылающих в свою очередь непосредственно к Закону об оценочной деятельности. Например:

– оценка рыночной стоимости земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества, изымаемых для размещения объектов инфраструктуры, и убытков, причиненных этим изъятием, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[161];

– проведение обязательной оценки стоимости материальных ценностей государственного резерва, подлежащих реализации, осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[162];

– оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации[163];

– недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости[164].

Привлечение независимого оценщика специально предусмотрено в некоторых случаях, отраженных в ГК РФ:

– денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком (ч. 2 ст. 66.2);

– по соглашению между наследниками должна быть произведена оценка наследственного имущества. При отсутствии соглашения оценка наследственного имущества или той его части, в отношении которой соглашение не достигнуто, производится независимым оценщиком за счет лица, потребовавшего оценки наследственного имущества, с последующим распределением этих расходов между наследниками пропорционально стоимости полученного каждым из них наследства (ч. 1 ст. 1172).

Кроме того, ст. 8 Закона об оценочной деятельности закрепляет случаи обязательного привлечения оценщика. Это производится в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям:

– при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

– при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

– при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

– при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

– при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

Обязательным является привлечение оценщика в случае возникновения судебного спора о стоимости объекта оценки:

– при национализации имущества;

– при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

– при составлении брачных контрактов и разделе имущества

разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

– при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

– при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Приведенные выше в качестве примера правовые нормы при наступлении определенных в них юридических фактов становятся мотивом возникновения отношений собственника или иного владельца имущества – объекта оценки, вовлекаемого в гражданский оборот, с субъектом оценочной деятельности – оценщиком[165].

1.2. Отчет об оценке как доказательство в суде общей юрисдикции

Рассмотрение споров в судах общей юрисдикции нередко сопровождается необходимостью установить стоимость того или иного имущества. Оценщик, привлекаемый стороной до начала процесса для проведения соответствующих мероприятий по установлению стоимости, формулирует свою позицию в конечном акте – отчете об оценке объекта оценки. Данный документ может выступать в качестве основания для подачи иска, связанного с установлением стоимости и являться первоначальным, косвенным доказательством позиции, поскольку оценка в данном случае проводилась за рамками процесса.

Отчет об оценке фигурирует в рассматриваемых в судах общей юрисдикции спорах о кадастровой стоимости, разделе имущества, ДТП и других. Поскольку привлечение оценщика имеет место в огромном количестве дел, то целесообразно объединить случаи привлечения оценщика в две группы: для оценки движимого и для оценки недвижимого имущества.

Как известно, для успешного завершения судебного дела требования и возражения стороны должны быть максимально обоснованы. Укрепить свою позицию сторона может, сославшись на факты, свидетельствующие о наличии либо отсутствии имеющих значение для дела обстоятельств, иными словами, на доказательства. Важно помнить, что в качестве доказательств могут быть признаны только те факты, которые получены законным способом. Отчет об оценке представляет собой письменное доказательство[166]. Для его признания в качестве доказательства в гражданском процессе необходимо, чтобы он

был составлен в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности. Для большей убедительности можно также представить суду положительное заключение СРО о соответствии отчета федеральному законодательству. Доказательства также должны быть относимыми и допустимыми[167]. Относимость предполагает значение представленного доказательства для разрешения конкретного дела. Допустимость – это предусмотренная законом необходимость подтверждать определенные обстоятельства дела конкретными доказательствами.

Отчет об оценке, как и все иные доказательства, не может иметь для суда заранее установленной силы. Оценка представленного отчета производится в соответствии с правилами, установленными ст. 67 ГПК РФ. По закону суд должен оценить отчет, основываясь на своем внутреннем убеждении, однако специфичность данного вида доказательства заключается в том, что зачастую оценить правильность и логичность изложенных сведений невозможно без обладания специальными знаниями. В связи с этим на практике нередко суды назначают судебную экспертизу отчета об оценке, представленного в качестве доказательства. Фактически, в таком случае определение стоимости того или иного объекта происходит в две стадии. Кроме того, причиной проведения дополнительной стадии в виде экспертизы отчета зачастую является несогласие стороны с представленным оппонентом отчетом[168]. Сомнения в его достоверности могут стать основанием для заявления ходатайства о проведения экспертизы данного отчета. Решающее слово, безусловно, остается за судом. Однако исходя из принципов равенства сторон, состязательности удовлетворение такого ходатайства является наиболее справедливым решением, поскольку отчет, представленный стороной, проводился ею за рамками процесса, к тому же она была заинтересована в его результатах, что могло отразиться на итоговом значении стоимости.

Ранее указывалось, что заключению эксперта суды доверяют больше, поскольку оно является итогом проведения процессуального действия. Данное положение подтверждается в том числе и вышесказанным. Таким образом, в гражданском процессе судебная оценочная экспертиза применяется достаточно часто и оказывает значительное влияние на вынесение судом решения по делу, в котором необходимо определить стоимость.

1.3. Оценочная судебная экспертиза в гражданском процессе

Порядок проведения судебных экспертиз в гражданском процессе закреплен в ГПК РФ и является общим для всех видов экспертиз, в том числе и для оценочной.

Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность в рамках гражданского процесса, привлекается в дело в качестве эксперта и обладает всеми процессуальными правами и несет все процессуальные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации для такой деятельности.

Статья 79 ГПК РФ определяет основания назначения судебной экспертизы. В гражданском процессуальном законодательстве основание сформулировано лаконично: при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. При этом решение о назначении экспертизы полностью зависит от усмотрения суда. Особенностью проведения оценочной экспертизы является существование ряда случаев, в которых проведение оценки обязательно. Это не соотносится с диспозитивностью гражданско-процессуальных судебных экспертиз в целом, следовательно, можно говорить об отличии оценочной экспертизы от других видов экспертизы тем, что она может носить императивный характер[169].

Субъектами проведения судебной оценочной экспертизы может быть как один эксперт, так и группа. Кроме того, проведение оценочной экспертизы может быть поручено экспертному учреждению.

Лица, участвующие в деле, в рамках данного процессуального действия имеют следующие права:

– представлять суду вопросы, подлежащиеразъяснению в ходе оценочной экспертизы;

– просить суд о проведении экспертизы конкретным субъектом оценки;

– заявить отвод эксперту-оценщику по правилам, установленным ст. 18 ГПК РФ;

– знакомиться с процессуальными документами, в частности с определением суда о назначении экспертизы, заключением эксперта;

– ходатайствовать перед судом о назначении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы.

Кроме того, на лиц, участвующих в гражданском деле, возлагается обязанность представлять необходимые эксперту-оценщику для проведения экспертизы материалы и документы, участвовать в экспертизе, если без такого участия проведение

экспертизы становится невозможным. Ответственность за неисполнение предусмотренных процессуальным законодательством обязанностей предусмотрена ч. 3 ст. 79 ГПК РФ. В случае уклонения стороны от исполнения возложенных на нее обязанностей суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

Оценочная экспертиза назначается судом посредством вынесения соответствующего определения. Требования к данному процессуальному документу содержатся в ст. 80 ГПК РФ. Оно состоит из трех частей: вводной, описательной и резолютивной. В них соответственно указываются:

1. Вводная часть:

– наименование суда;

– дата назначения экспертизы и дата, не позднее которой заключение должно быть составлено и направлено экспертом в суд, назначивший экспертизу;

– наименования сторон по рассматриваемому делу;

2. Описательная часть:

– факты, для подтверждения или опровержения которых назначается оценочная экспертиза;

– особые условия обращения с ними при исследовании, если они необходимы;

3. Резолютивная часть:

– наименование экспертизы;

– ФИО эксперта-оценщика либо наименование экспертного учреждения, которому поручается проведение экспертизы;

– вопросы, поставленные перед экспертом-оценщиком;

– представленные эксперту материалы и документы для сравнительного исследования;

– наименование стороны, которая производит оплату экспертизы.

В определении обязательно должно содержаться предупреждение эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

После вынесения определения суда, как правило, подлежит разрешению вопрос о порядке оплаты экспертизы и внесении соответствующих денежных средств.

Порядок оплаты данного процессуального действия определен ГПК РФ. Так, денежные средства требуются для следующих выплат[170]:

– экспертам возмещаются понесенные ими в связи с явкой в суд расходы на проезд, расходы на наем жилого помещения и

дополнительные расходы, связанные с проживанием вне места постоянного жительства (суточные);

– эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

При этом размер суточных определяется исходя из реальных затрат эксперта, размер вознаграждения определяется судом по согласованию со сторонами и непосредственно самим экспертом.

Денежные суммы в определенном размере вносятся на счет соответствующего суда стороной, заявившей ходатайство либо непосредственно эксперту (экспертному учреждению). В случае если инициаторами явились обе стороны, то сумма вносится в равных частях каждой из сторон. Известно, что инициировать проведение оценочной экспертизы может непосредственно сам суд. В таком случае соответствующие расходы возмещаются за счет средств федерального бюджета (для мирового судьи – за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, на территории которого он действует). Затруднительное имущественное положение гражданина может стать основанием для освобождения его от уплаты расходов на проведение оценочной экспертизы. В этом случае расходы также возмещаются из соответствующего бюджета. Неизрасходованные суммы возвращаются лицам, их внесшим.

Поскольку выплаты экспертам-оценщикам входят в издержки, связанные с рассмотрением дела, которые в свою очередь наряду с государственной пошлиной составляют судебные расходы[171], то они подлежат возмещению стороне, инициировавшей проведение экспертизы, если решение суда состоялось в ее пользу[172].

Важное значение для проведения оценочной экспертизы имеет вопрос предоставления материалов эксперту-оценщику. Оценочная деятельность в рамках судебного процесса более строго регламентирована, нежели аналогичная вне процесса. Все необходимые для проведения оценочной экспертизы материалы предоставляет экспертуоценщику суд. Исходя из потребностей, эксперт-оценщик вправе просить суд предоставить возможность ознакомления с материалами дела, относящимися к предмету экспертизы, задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям. В случае если предоставленных материалов и документов оказалось недостаточно для проведения экспертизы, эксперт-оценщик вправе реализовать одно из имеющихся у него в связи с этим прав. Во-первых, он может просить суд о предоставлении ему

дополнительных материалов и документов для исследования. После предоставления необходимых материалов экспертиза проводится в обычном порядке. Во-вторых, эксперт-оценщик вправе направить в суд, назначивший экспертизу, мотивированное сообщение в письменной форме о невозможности дать заключение по причине недостаточности либо непригодности материалов. Эксперт обеспечивает сохранность представленных ему для исследования материалов и документов и возвращает их в суд вместе с заключением или сообщением о невозможности дать заключение[173]. Строгие требования предъявляются к оценщику касательно сбора материалов для проведения исследования. С момента приобретения процессуального статуса эксперта оценщик в своей деятельности, как уже неоднократно говорилось, должен руководствоваться, помимо законодательства об оценочной деятельности, также Законом о судебно-экспертной деятельности, процессуальным законодательством, которое имеет приоритетное значение при производстве судебной оценочной экспертизы. Так, в ч. 2 ст. 85 ГПК РФ прямо указано, что эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для проведения экспертизы. Несоблюдение данного условия может оказаться причиной для выражения сомнений относительно достоверности и допустимости итогового документа.

Эксперт-оценщик приступает непосредственно к проведению оценочных мероприятий после получения необходимых материалов, ознакомления с поставленными вопросами, проверки реальной возможности проведения экспертизы. Применяя имеющиеся у него специальные знания, эксперт формулирует ответы на поставленные перед ним судом вопросы и оформляет их в виде экспертного заключения. В случае если эксперт при проведении экспертизы установит имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение[174].

Непосредственное производство экспертизы оценщиком со стороны суда не контролируется. Однако в гражданском процессуальном законодательстве содержится ряд требований, которые оценщик обязан соблюдать в ходе осуществления оценочной экспертизы, а именно:

1. Запрещается вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;

2. Запрещается разглашать сведения, которые стали известны в связи с проведением экспертизы, или сообщать кому-либо о

результатах экспертизы, за исключением суда, ее назначившего.

Эксперт вправе ходатайствовать перед судом о привлечении к проведению экспертизы других экспертов, если это необходимо.

При проведении судебной оценочной экспертизы оценщик проводит полное исследование предоставленных ему материалов и документов. При этом он использует подходы и методы, предусмотренные федеральными стандартами оценки, правилами и стандартами СРО, членом которой он является. Вместе с тем приоритет остается за основными рамками, обозначенными законодательством о судебной экспертизе.

Результатом работы эксперта-оценщика должно стать обоснованное и объективное письменное заключение по поставленным перед ним вопросам, которое направляется в суд. Согласно ст. 86 ГПК РФ заключение должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате него выводы и ответы на поставленные судом вопросы. Представляется, что это довольно краткая формулировка. Наиболее полный перечень требований к заключению эксперта-оценщика содержится в Законе о судебно-экспертной деятельности[175]. Так, в заключении отражается:

– время и место производства судебной экспертизы;

– основания производства судебной экспертизы;

– сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу;

– сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы;

– предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения;

– вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;

– объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы;

– сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы;

– содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;

– оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Заключение имеет приложение, в которое входят материалы, на которых основывается позиция эксперта-оценщика, иные

документы, иллюстрирующие положения данного акта.

Представленное суду заключение оглашается в судебном заседании. Следует всегда помнить, что заключение эксперта является лишь одним из доказательств[176] и исследуется наряду с иными правилам, установленным ГПК РФ. Оно не является обязательным для суда, хотя на практике суды в большинстве своем придерживаются именно позиции эксперта-оценщика и используют при разрешении дела заключение эксперта, а не отчет об оценке.

По вызову суда эксперт обязан явиться в судебное заседание, поскольку у суда и иных участников процесса могут возникнуть вопросы по содержанию заключения. В начале судебного заседания председательствующий разъясняет эксперту его права и обязанности, а также повторно предупреждает об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, о чем у него берется подписка, которая приобщается к протоколу судебного заседания[177].

Порядок обращения к эксперту с вопросами определен в ГПК РФ[178]. Первым задает вопросы лицо, по заявлению которого назначена экспертиза, его представитель, а затем задают вопросы другие лица, участвующие в деле, их представители. В случае если экспертиза назначена по инициативе суда, первым задает вопросы эксперту истец, его представитель. Судьи вправе задавать вопросы эксперту в любой момент его допроса. Неявка в суд эксперта-оценщика может стать поводом для отложения судебного разбирательства, если лица, участвующие в деле, посчитают необходимым присутствие эксперта и мотивируют свою позицию. Отсутствие эксперта в судебном заседании без уважительных причин считается неисполнением возложенных на него процессуальных обязанностей, и по этой причине он может быть оштрафован в размере до одной тысячи рублей.

По окончании допроса эксперта судебная экспертиза считается завершенной, обязательства эксперта выполненными. В случае отсутствия нарушений по результатам слушания должна быть произведена оплата вознаграждения и возмещение расходов, связанных с экспертизой.

Резюмируя вышесказанное, можно вывести следующую последовательность действий при проведении судебной оценочной экспертизы в гражданском процессе:

1. Назначение оценочной экспертизы (по инициативе суда или ходатайству сторон).

2. Определение круга вопросов, нуждающихся в разъяснении посредством экспертизы, их согласование между судом, сторонами, экспертом.

3. Предложение эксперта либо экспертной организации.

4. Внесение средств на депозитный счет суда для оплаты экспертизы.

5. Вынесение судом определения о назначении оценочной судебной экспертизы.

6. Передача судом всех необходимых для проведения экспертизы материалов эксперту-оценщику.

7. Осмотр экспертом объекта исследования (оценки) и ознакомление с материалами дела.

8. Составление и передача в суд заключения эксперта.

9. При необходимости выступление эксперта на судебном заседании с целью разъяснения вопросов по существу заключения.

10. Выплата вознаграждения эксперту и оплата экспертизы.

Глава 2. Особенности оценки при рассмотрении дел по спорам о кадастровой стоимости

2.1. Понятие кадастровой стоимости объектов недвижимости. Государственная кадастровая оценка

При осуществлении оценочной деятельности установлению подлежат различные виды стоимости. Выбор того или иного вида стоимости определяется назначением результата оценки, областью его применения. Существует отдельный федеральный стандарт оценки[179], в котором закреплены используемые оценщиками виды стоимости. В ФСО № 2 указано, что в ходе оценочной деятельности может быть установлена рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости. Этот перечень не является исчерпывающим, поскольку иными актами, в которых содержатся правила проведения оценки определенных объектов, могут устанавливаться дополнительные расчетные величины.

Понятие кадастровой стоимости содержится в самом Законе об оценочной деятельности[180]. Под кадастровой стоимостью законодатель понимает стоимость, установленную:

1) в результате проведения государственной кадастровой оценки;

2) в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости;

3) при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Фактически кадастровая стоимость объекта недвижимости представляет собой величину, исчисляемую в ходе проведения государственной кадастровой оценки данного объекта. Поскольку кадастровая стоимость объектов недвижимости является расчетной величиной для определения налоговой нагрузки на собственников данных объектов, порядок ее определения вызывает особый интерес, а вопросы, связанные с оспариванием

результатов государственной кадастровой оценки при неоправданном завышении кадастровой стоимости, являются весьма актуальными.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки закреплен в законодательстве об оценочной деятельности, в частности общие положения отражены в Законе об оценочной деятельности[181], а уточнения и дополнения содержатся в ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»[182].

Государственная кадастровая оценка представляет собой процесс, состоящий из ряда стадий. В Законе об оценочной деятельности выделено семь стадий. Рассмотрим более детально каждую из них.

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки Субъектом, принимающим такое решение, является либо исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, либо орган местного самоуправления, если в субъекте Российской Федерации предусмотрено такое перераспределение полномочий. Следует отметить, что государственная кадастровая оценка проводится периодически: не чаще чем 1 раз в течение 3 лет, но и не реже чем 1 раз в течение 5 лет с даты проведения последней государственной кадастровой оценки. Исключения составляют города федерально значения. Здесь государственная кадастровая оценка может производиться чаще: ограничение установлено 1 раз в течение 2 лет[183].

Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки в свою очередь можно разделить на два этапа: издание соответствующего акта и доведение его до всеобщего сведения. В акте органа государственной власти или органа местного самоуправления должны быть отражены некоторые обязательные сведения, в частности год начала проведения государственной кадастровой оценки, виды объектов оценки, категории земель для земельных участков, наименование субъекта Российской Федерацииили муниципального образования. Для ознакомления с решением о проведении государственной кадастровой оценки орган, принявший такое решение, в течение 10 дней размещает его на своем официальном сайте (в случае отсутствия такого сайта – на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации) и направляет его копию в уполномоченный Правительством Российской Федерацииfедеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, которым является Федеральная служба государственной

регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)[184].

2. Определение объекта оценки

После осуществления действий по принятию решения происходит формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Занимается формированием такого перечня Росреестр по запросу органа, принявшего решение о проведении оценки, поскольку информация об объектах оценки берется из государственного кадастра недвижимости. Росреестр вправе делегировать такие полномочия подведомственному ему государственному бюджетному учреждению.

3. Определение субъекта оценки

После формирования перечня объектов необходимо определить исполнителя работ. Отбор исполнителя является конкурсным, сам конкурс проводит орган, принявший решение о проведении оценки. С лицом, выигравшим конкурс, заключается договор на проведение работ по определению кадастровой стоимости, включающий задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке. В течение 5 рабочих дней с момента заключения договора орган исполнительной власти субъекта Российской Федерацииили орган местного самоуправления направляет в Росреестр сведения о своем месте нахождения, об организационно-правовой форме исполнителя работ, о его полном наименовании и месте нахождения, о дате или сроке сдачи результатов работ.

4. Проведение кадастровой оценки и подготовка отчета – основная стадия

В Законе об оценочной деятельности содержатся лишь общие положения, касающиеся проведения данной стадии. Более полно требования к деятельности оценщика, осуществляющего определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, изложены в ФСО № 4. Государственная кадастровая оценка осуществляется при помощи методов массовой оценки недвижимости. В связи с этим при проведении такого вида оценки не применяются положения ФСО № 7 «Оценка недвижимости»[185].

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке[186]. Именно применение метода массовой оценки и является причиной несогласия многих собственников и иных заинтересованных лиц с определенной в

ходе государственной кадастровой оценки стоимостью объекта недвижимости. Кадастровая стоимость может значительно отличаться от рыночной ввиду того, что при использовании метода массовой оценки оценивается в совокупности достаточно много объектов, отличных друг от друга. Безусловно, это является вынужденной мерой, однако определение в качестве факторов, влияющих на цену объекта, таких показателей, как отсутствие либо наличие развитой инфраструктуры, удаленность от центра города, близость дорог, наличие подведенных коммуникаций и т. п. может привести к нивелированию различий между элитным жильем и обычными хрущевками, поскольку определенная данным методом стоимость 1 кв. м. впоследствии просто умножается на количество кв. метров объекта недвижимости. Попадание в одну группу по определенному критерию объектов со значительно отличающейся рыночной стоимостью может привести к тому, что их кадастровая стоимость будет равна[187]. В связи с этим существует возможность оспаривания результатов государственной кадастровой оценки, порядок осуществления которого будет описан ниже.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости базируется на трех принципах:

1. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования Росреестром (или подведомственным ему учреждением) перечня объектов недвижимости.

2. Выбор оценщиком подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости должен быть обоснован.

3. Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости.

Исключение составляют ограничения (обременения), установленные в публично-правовых интересах и связанные с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

Стадия определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подразделяется на несколько этапов:

Этап 1. Заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке

Этап 2. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости

Этап 3. Определение ценообразующих факторов объектов оценки Следует отметить, что ценообразующие факторы

определяются оценщиком самостоятельно на основании собственных выводов о влиянии того или иного фактора на кадастровую стоимость. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены. В качестве ценообразующего фактора может применяться, например, местоположение объекта недвижимости, наличие инфраструктуры, удаленность от дорог и т. д. Для земельных участков такими факторами в основном выступают категорияи вид разрешенного использования, площадь. Если вид разрешенного использования не установлен, то для незастроенного земельного участка принимается вид разрешенного использования, обеспечивающий его максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования, для застроенного – вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

Этап 4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки

Сбор осуществляется оценщиком на основании данных, включенныхв фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерациии муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

Этап 5. Группировка объектов оценки

Все объекты из перечня разбиваются на группы на основании информации, полученной на предыдущих этапах. Включение объекта в ту или иную группу должно быть обоснованно.

Этап 6. Сбор рыночной информации

Осуществляется исходя из принципов достоверности и достаточности. Если специалист выяснит, что имеющейся рыночной информации недостаточно, то проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

Этап 7. Построение модели оценки и анализ качества Происходит на основании собранных оценщиком данных о значениях ценообразующих факторов объектов оценки и рыночной информации. При построении модели оценки оценщик использует ценовую информацию, соответствующую

сложившемуся уровню рыночных цен. Модель оценки определяется для каждой группы объектов оценки при помощи любого подхода к оценке: сравнительного (при наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки), затратного, доходного.

Этап 8. Расчет кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки. Применение нескольких подходов к оценке требует согласования полученных результатов.

Этап 9. Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки

Порядок подготовки отчета регламентируется Законом об оценочной деятельности, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» и Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости, разработанными Минэкономразвития России для каждой категории земель.

Первоначально исполнитель составляет проект отчета в форме электронного документа, который в течение 3 рабочих дней направляется в Росреестр и СРО оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, о чем извещается орган, принимавший решение о проведении кадастровой оценки. Ознакомление с проектом отчета обеспечивает Росреестр путем включения его в течение 3 дней в фонд данных государственной кадастровой оценки на 20-дневный период, о чем извещаются исполнитель работ и орган исполнительной власти субъекта Российской Федерациииили орган местного самоуправления. Последний в свою очередь размещает информацию о включении проекта отчета в фонд данных на своем официальном сайте (при отсутствии – на сайте субъекта Российской Федерации) с указанием адресов, по которым размещаются замечания, представленные к проекту отчета об определении кадастровой стоимости. Заинтересованные лица имеют возможность предъявить любые замечания к проекту отчета в течение 20 рабочих дней.

По истечении всех указанных выше сроков составляется итоговый вариант отчета об определении кадастровой стоимости, который состоит из проекта с внесенными изменениями (если таковые имелись) и представленными к нему замечаниями. Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в 3

экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа.

5. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости Результаты оценки утверждаются посредством принятия акта органом исполнительной власти субъекта Российской Федерацииили органом местного самоуправления в течение 20-ти рабочих дней с даты принятия отчета. Дата вступления в силу такого акта является датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости. В течение 3-х рабочих дней с этой даты экземпляр отчета и копия данного актанаправляются в Росреестр.

6. Внесение стоимости в кадастр недвижимости

Сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета в течение 10-ти рабочих дней с даты получения им соответствующих сведений.

2.2. Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Сведения о кадастровой стоимости определенного объекта недвижимости содержатся в кадастровой справке, которую можно получить по запросу в Росреестре. В зависимости от формулировки запроса может быть получена кадастровая справка с актуальной информацией о кадастровой стоимости объекта недвижимости либо с информацией о кадастровой стоимости объекта недвижимости на определенную дату. Так, заинтересованное лицо может получить информацию о кадастровой стоимости и в случае несогласия с ее величиной и наличия нарушения прав оспорить ее. Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости[188].

Юридические и физические лица могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости, если они затрагивают их права и обязанности, в суде и (или) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для юридических лиц обращение в комиссию до обращения в суд является обязательным, для физических лиц – нет.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах

определения кадастровой стоимости создается Росреестром на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Состав комиссии определяется ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, согласно которой в нее входят:

– представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

– представители органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке;

– представители уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (орган кадастрового учета);

– представители предпринимательского сообщества, СРО оценщиков, подлежащие обязательной ротации не менее чем на 75 % один раз в три года.

Основанием для рассмотрения комиссией спора о кадастровой стоимости является заявление заинтересованного лица о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. Подать такое заявление возможно с момента внесения сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в государственный кадастр недвижимости до момента их обновления ввиду проведения очередной государственной кадастровой оценки, но не позднее 5 лет с момента внесения оспариваемых сведений.

Заявление может быть подано при наличии следующих оснований:

– обнаружение недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

– установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, отличную от последней.

Существует ряд обязательных документов, прилагаемых к заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, отсутствие которых влечет его оставление комиссией без рассмотрения:

– кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

– нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случаеесли заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

– документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

– отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление, поданное в соответствии с установленными законом требованиями, рассматривается комиссией в течение 1 месяца. В зависимости от основания обращения в комиссию могут быть вынесены следующие решения:

1. Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости:

– об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

– о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

2. Если основанием подачи заявления стало установление в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости:

– об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

– отклонение заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде.

Как уже ранее отмечалось, физические лица могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости путем обращения непосредственно в суд, минуя стадию рассмотрения спора комиссией. Что касается юридических лиц, то они вправе обратиться в суд для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по тем же основаниям, что предусмотрены для обращения в комиссию, только в двух случаях:

1) отклонение комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию;

2) если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный срок.

На индивидуальных предпринимателей, согласно правовой позиции, изложенной в п. 10 постановления Пленума ВС РФ от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», требования Закона об оценочной деятельности о соблюдении досудебного порядка обращения в комиссию не распространяются.

2.3. Оспаривание кадастровой стоимости в суде

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде административный истец вправе посредством предъявления следующих требований:

– об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

– об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки;

– об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Соответствующее административное исковое заявление подается в суд субъекта Российской Федерациив соответствии с п. 15 ст. 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ).

Административное исковое заявление составляется по правилам, установленным ст. 125, ст. 126, ст. 246 КАС РФ. В нем обязательно указываются:

1) наименование суда и наименование сторон;

2) сведения о нарушенных правах;

3) требования административного истца к административному ответчику и доводы, на которых они основаны;

4) сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора (в рассматриваемой ситуации применяется только в отношении юридических лиц);

5) перечень прилагаемых документов.

При подаче административного искового заявления по спорам о кадастровой стоимости необходимо приложить следующий пакет документов:

1) уведомления о вручении иным лицам, участвующим в деле, административного искового заявления и прилагаемых

документов;

2) подтверждение оплаты государственной пошлины;

3) документы, на которых административный истец основывает свои требования;

4) документы, подтверждающие полномочия представителя, наличие у него высшего юридического образования;

5) кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

6) нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

7) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

8) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

9) положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами СРО оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерацииоб оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой СРО оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом;

10) документы и материалы, подтверждающие соблюдение установленного федеральным законом досудебного порядка урегулирования спора, за исключением случая, если административное исковое заявление подано гражданином.

Несоответствие заявления указанным требованием является основанием для его оставления без движения на определенный срок, в который недостатки должны быть устранены. В противном случае административное заявление возвращается административному истцу.

Для данной категории дел установлен 5-летний срок исковой

давности. Он исчисляется с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости. При этом следует иметь ввиду, что срок прекращается, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости. Этот факт важно иметь ввиду, поскольку распространенной ошибкой при оспаривании кадастровой стоимости является ее определение на неверную дату. Срок рассмотрения административного дела по оспариванию кадастровой стоимости совпадает с общим сроком рассмотрения административных дел и составляет не более 2 месяцев с момента подачи административного искового заявления.

Свои особенности имеет также и субъектный состав. Так, к участию в процессе в качестве третьего лица привлекается государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, а также государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Итогом рассмотрения дела становится вынесение судом решения, в резолютивной части которого указывается на вновь установленную величину кадастровой стоимости. В случае несогласия с вынесенным судом решением предусмотрена возможность его апелляционного обжалования. Второй инстанцией для данной категории дел является апелляционная инстанция суда субъекта.

При рассмотрении вопросов осуществления оценочной деятельности обращают на себя особое внимание особенности исследования судом отчета об оценке объекта недвижимости, который содержит информацию о рыночной стоимости такого объекта и предъявляетсясуду в качестве доказательства.

Крайне важно иметь в виду, что при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость[189]. Данный факт подтверждается судебной практикой.

Определение ВС РФ от 1 июля 2015 г. № 67-АПГ15-29

Заявитель апелляционной жалобы обратился в суд с требованием об отмене решения Новосибирского областного суда от 25 февраля 2015 г. об отказе в удовлетворении требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка в

размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2012 г.

Кадастровая стоимость земельного участка была определена по состоянию на 1 января 2010 г. в рамках проведенной государственной кадастровой оценки. Результаты государственной кадастровой оценки земель соответствующих населенных пунктов утверждены постановлением правительства Новосибирской области от 29 ноября 2011 г.

№ 535-п, вступившим в силу с 1 января 2012 г. Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов Новосибирской области, подлежащих государственной кадастровой оценке, был сформирован по состоянию на 1 января 2010 г. В представленном заявителем отчете рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2012 г. Судебная коллегия по административным делам ВС РФ указала, что в силу ч. 2 ст. 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является не дата утверждения результатов определения кадастровой стоимости актом заказчика работ, а дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, т. е. на дату составления перечня – 1 января 2010 г. В связи с этим в удовлетворении апелляционной жалобы заявителю отказано[190].

При подготовке отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости для предъявления суду в рамках спора о кадастровой стоимости оценщик руководствуется правилами, установленными для проведения оценки недвижимости, в частности, в ФСО № 7.

Определение ВС РФ от 27 ноября 2015 г. № 305-ЭС15-12075 по делу № А40-81849/2014

Заявитель предъявил требование о пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости. Суды нижестоящих инстанций, неправильно применив нормы материального права, сделали необоснованный вывод о том, что представленный заявителем отчет, определяющий рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, является недостоверным, поскольку не отвечает требованиям ФСО № 4. Суды не учли, что ФСО № 4 при определении рыночной стоимости объекта недвижимости не

применяется, так как содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, полученной методами массовой оценки и без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. Истец не оспаривает результаты государственной кадастровой оценки в отношении спорного объекта, а просит установить его кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости. В соответствии с ФСО № 2 заявитель в задании на оценку просил определить именно рыночную стоимость объекта. Приведенные в жалобе заявителя доводы о существенном нарушении судами норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС Российской Федерации.

Определением ВС РФ от 21 декабря 2015 г. № 305-ЭС15-12075 по делу № А40-81849/2014 решения нижестоящих судов отменены, дело отправлено на новое рассмотрение.

Следует отметить, что итоговое решение по делу выносится судом либо на основании отчета, либо на основании проведенной в ходе судебного разбирательства судебной экспертизы. Применение того или иного доказательства зависит от позиции конкретного судьи, правильности первоначально представленного отчета, позиции Федеральной кадастровой палаты.

В заключении следует отметить, что причинами отказа в удовлетворении требований истца по спорам о кадастровой стоимости не всегда становится отчет об оценке объекта недвижимости. Зачастую суды выносят отказные решения ввиду прекращения существования объекта[191], неактуальности оспариваемых сведений о кадастровой стоимости[192]. Если говорить о причинах отказа в удовлетворении требований по основаниям, связанным с представленным отчетом об оценке, то практика показывает, что наиболее распространены случаи отказа судов в удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в связи с определением рыночной стоимости на неверную дату[193]. Избегая приведенных выше наиболее распространенных ошибок при предъявлении отчетов об оценке объектов недвижимости в суд, гораздо проще добиться вынесения положительного решения суда. При подготовке оценщиком грамотного отчета, полностью отвечающего требованиям законодательства, суды, как правило, удовлетворяют заявленные требования, поскольку данное доказательство является основным в спорах о кадастровой

стоимости объектов недвижимости.

Глава 3. Оценка недвижимого имущества по общегражданским делам

3.1. Понятие недвижимого имущества и его состав

Как известно, объекты материального мира можно классифицировать на движимые и недвижимые вещи. Российское гражданское законодательство содержит положения, определяющие некоторые характеристики, позволяющие отнести ту или иную вещь к категории недвижимых или движимых вещей. Законодатель относит к недвижимости земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Помимо указанного перечня, к недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания[194]. Согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В ст. 133.1 ГК РФ говорится о том, что в качестве недвижимой вещи может выступать единый недвижимый комплекс, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество право собственности на совокупность входящих в него объектов зарегистрировано как одну недвижимую вещь. Следует отметить, что перечень, содержащийся в ГК РФ, не является исчерпывающим, поскольку законодателем отмечено, что законом к недвижимости могут быть отнесены и иные объекты[195].

Итак, в законе содержится весьма обтекаемая формулировка понятия «недвижимое имущество», в связи с чем на практике довольно часто возникают вопросы, касающиеся относимости той или иной вещи к категории недвижимости. Например, в ВС РФ рассматривался спор, касающийся признания объектом недвижимости асфальтового покрытия дороги. Суд сформулировал следующую позицию: для признания имущества недвижимым необходимо подтверждение того, что такой объект гражданских прав создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке[196]. Соответственно, судам нижестоящих инстанций при рассмотрении данного вопроса необходимо было ответить на вопрос: являлась ли дорога элементом благоустройства либо была построена с соблюдением соответствующих норм и правил[197].

Определенные сложности возникают также с отнесением к категории недвижимости объектов незавершенного строительства. Согласно правовой позиции высших судов объект признается объектом недвижимости только при наличии фундамента[198]. Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ)[199].

В связи с существующими проблемами в практической юридической деятельности тема определения перечня объектов, которые можно относить к недвижимому имуществу, до сих пор активно развивается теоретиками. Для выявления критериев, соответствие которым позволяет говорить об объекте как о недвижимом имуществе, необходимо определиться с признаками недвижимого имущества.

Как известно, недвижимостью объект может быть признан «по природе» либо «по закону». В первом случае можно говорить о физическом характере категории недвижимости, поскольку по данному признаку к недвижимости могут быть отнесены только те объекты, которые действительно прочно связаны с землей и не могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Также недвижимостью «по природе» признается и сама земля (земельные участки). К недвижимости «по закону» относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, предприятие как имущественный комплекс[200]. Очевидно, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания вовсе не связаны с землей и, отделяясь от нее, перемещаются без всякого ущерба. Отнесение их к объектам недвижимости обусловлено необходимостью их государственной регистрации по причине высокой значимости в гражданском обороте. В целом существующий уровень развития технологий позволяет осуществлять также перемещение зданий и сооружений без ущерба их назначению, однако подобные случаи не столь распространены. Вместе с тем если принимать этот факт во внимание, то можно заключить, что единственным классическим объектом недвижимости можно считать только земельные участки.

Тем не менее на сегодняшний день недвижимостью являются все перечисленные выше объекты, существенные по размерам, стоимости, значению, большинство из которых связаны с землей.

Недвижимость очень часто становится объектом той или иной сделки. Ввиду высокой значимости определение стоимости таких объектов является крайне важным этапом подготовки к

совершению сделки. Оценка недвижимости производится оценщиками в соответствии с установленными Законом об оценочной деятельности правилами. Однако безусловно имеет определенные особенности, которые отражены в ФСО № 7 «Оценка недвижимости»[201]. Цель этой главы заключается в анализе основных правил проведения оценки недвижимого имущества применительно к рассматриваемым в судах делам.

3.2. Основные цели проведения оценки недвижимости

Имущественные правоотношения по поводу недвижимости весьма разнообразны, что обуславливает широкий спектр ситуаций, в которых встает вопрос об оценке недвижимости. Потребность в оценке того или иного объекта недвижимости может возникнуть, например, в следующих случаях:

1. При внесении недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал предприятия

Доля в уставном капитале может быть оплачена как денежными средствами, так и имуществом, в том числе недвижимым. Учредителя, который осуществляет вклад посредством его оплаты недвижимостью, прежде всего, интересует вопрос о том, какую долю впоследствии он получит. Для этого необходимо знать, какова стоимость вносимого им имущества. Денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком. Участники хозяйственного общества не вправе определять денежную оценку неденежного вклада в размере, превышающем сумму оценки, определенную независимым оценщиком[202].

При оценке недвижимости, вносимой в качестве вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью, независимость оценщика гарантирует установленная гражданским законодательством ответственность за заведомое завышение стоимости имущества. Так, в соответствии со ст. 66.2 ГК РФ оценщик и участники общества в случае недостаточности имущества общества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах суммы, на которую завышена оценка имущества, внесенного в уставный капитал, в течение пяти лет с момента государственной регистрации общества или внесения в устав общества соответствующих изменений.

2. Для целей постановки активов на баланс предприятия

Оценка недвижимого имущества в данной ситуации проводится постольку, поскольку подготовленный независимым

оценщиком отчет об оценке объекта недвижимости является основанием для постановки данного имущества на бухгалтерский учет. Необходимость проведения такого рода оценки недвижимости возникает при приобретении имущества, создании или выявлении неучтенного имущества.

3. В целях кредитования недвижимости под залог

В данном случае оценка недвижимости производится для банка, выдающего кредит. Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в договоре об ипотеке указывается оценка предмета ипотеки. Установление стоимости закладываемого имущества имеет большое значение как для залогодателя, так и для залогодержателя и позволяет в дальнейшем цивилизованно и эффективно разрешить возникшие разногласия. При оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования, применяются правила, установленные ФСО № 9.

4. При совершении сделок купли-продажи

По общему правилу продавец вправе самостоятельно определить стоимость недвижимого имущества, подлежащего продаже[203]. Привлечение независимого оценщика для определения цены недвижимости в данном случае не является обязательным, однако нередко встречается в практике. Обращение к оценщику происходит на стадии переговоров покупателя и продавца. Подготовленный оценщиком отчет об оценке недвижимости не только помогает достигнуть консенсуса сторонам сделки, но и является документом, подтверждающим факт продажи объекта по рыночной стоимости, и может иметь решающее значение при попытках оспаривания такой сделки по основаниям необоснованной цены[204] либо при возникновении споров с налоговыми органами. Поскольку п. 3 ст. 40 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о до начислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги. В связи с этим качественный отчет будет весомым аргументом в пользу налогоплательщика.

5. При сдаче недвижимости в аренду

Величина арендных платежей устанавливается, как правило,

арендодателем по своему усмотрению (за исключением сделок с государственным и муниципальным имуществом). Однако стороны могут прибегнуть к привлечению независимого оценщика: арендодатель для получения сведений о наиболее выгодной величине арендной платы, арендатор – для получения информации о реальной ситуации на рынке.

6. При необходимости определения суммы страхового обеспечения Согласно п. 2 ст. 10 Закона Российской Федерациио от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» при осуществлении страхования имущества страховая сумма не может превышать его действительную стоимость (страховую стоимость) на момент заключения договора страхования. В соответствии с п. 2 ст. 947 ГК РФ для имущества – это его действительная стоимость в месте его нахождения в день заключения договора страхования. Поскольку в ст. 7 Закона об оценочной деятельности указано, что при использовании в нормативном правовом акте термина «действительная стоимость» установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта, то оценщик, проводя независимую оценку для целей страхования, устанавливает именно рыночную стоимость объекта недвижимости.

7. При вступлении в наследство

Российское законодательство предусматривает уплату государственной пошлины при вступлении в наследство, размер которой зависит от стоимости наследуемого имущества. Оценка стоимости наследственного имущества производится исходя из стоимости наследуемого имущества (курса Центрального банка Российской Федерации – в отношении иностранной валюты и ценных бумаг в иностранной валюте) на день открытия наследства[205].

Приведенный перечень ситуаций, в которых возникает потребность в проведении оценки недвижимости, не является исчерпывающим. Это лишь некоторые случаи, в которых участники правоотношений прибегают к услугам независимых оценщиков. Следует сказать, что в законодательстве об оценочной деятельности приведен ряд случаев, при которых оценка недвижимости является обязательной. Например, оценщик привлекается в обязательном порядке при проведении сделок в отношении государственного и муниципального имущества[206].

Особым случаем оценки недвижимости, в т. ч. в вышеуказанных ситуациях, является оценка таких объектов для суда. Поскольку значимость и ценность недвижимого имущества в гражданском обороте достаточно высокая, оно нередко выступает предметом судебных разбирательств. В данном случае

привлечение независимого оценщика для определения стоимости объекта недвижимости оказывает значительное влияние на исход дела. Особенностям проведения оценки по общегражданским делам будет посвящен следующий параграф.

3.3. Оценка недвижимости по общегражданским делам как частный случай оценки недвижимости

В судах общей юрисдикции зачастую рассматриваются дела, в которых предметом спора является недвижимость. Категории споров различны, например:

– раздел имущества при разводе;

– раздел имущества при вступлении в наследство;

– налоговые споры о правильности начисления налогов;

– определение стоимости нанесенного ущерба;

– при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

– оспаривание стоимости сделки.

Также следует отметить, что оценка недвижимого имущества всегда необходима при подаче искового заявления для определения цены иска.

При проведении оценки недвижимости независимый оценщик помимо общих требований к осуществлениюоценочной деятельности, установленных Законом об оценочной деятельности, ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, должен также руководствоваться специальными нормами, содержащимися в ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

Выше указывалось на то, что к категории недвижимости относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр, предприятия как имущественный комплекс. При оценке данных видов недвижимости положения ФСО № 7 не применяются. Кроме того, положения данного стандарта не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки. Это связано с тем, что оценка таких видов имущества имеет свои существенные особенности и регламентирована отдельными ФСО. Например, оценка воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов осуществляется в соответствии с требованиями ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования». Оценка предприятия как имущественного комплекса может производиться на основании требований ФСО № 8 «Оценка бизнеса». Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки осуществляется в соответствии с нормами ФСО № 4

«Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».

С учетом приведенных выше исключений недвижимость оценивается специалистами-оценщиками по правилам, установленным ФСО № 7. Оценке на основании правил данного документа подлежат:

– земельные участки (застроенные и незастроенные, их части);

– объекты капитального строительства, их части;

– жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству;

– доли в праве на объект недвижимости.

Оценочная деятельность начинается с формулирования задания на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на проведение оценки. По общему правилу, установленному в п. 21 ФСО № 1, задание на оценку содержит информацию:

1) об объекте оценки;

2) о правах на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта оценки;

3) о цели оценки;

4) о предполагаемом использовании результатов оценки;

5) о виде стоимости;

6) о дате оценки;

7) о допущениях, на которых должна основываться оценка;

8) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В п. 22 указанного стандарта закреплена возможность установления дополнительных требований к заданию на оценку в других ФСО. Так, для задания на проведение оценки такого объекта оценки, как недвижимость, ФСО № 7 закрепляет ряд дополнений к общему правилу. Среди них:

– состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

– характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

– права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки[207].

Как указывалось ранее, для целей судебного разбирательства может иметь значение не только стоимость объекта недвижимость, но и иные расчетные величины. Так, в зависимости от цели проведения оценки в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, подлежащие

установлению, например, арендная плата, затраты на создание, восстановление или замещение, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и рекультивацию земельного участка[208].

Следующим этапом оценочной деятельности является сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Для оценки недвижимости предусмотрен обязательный осмотр объекта оценщиком. При этом осмотр должен быть произведен в наиболее близкий к дате оценки период. Определенный период времени, в который должен быть произведен осмотр, может быть зафиксирован в задании на оценку. В случае отсутствия особых указаний осмотр производится по общим правилам федерального стандарта. Следует отметить, что осмотр может и не производиться при наличии объективных причин, которые отмечаются в отчете. Например, если проводится ретроспективная оценка либо оценка имущества, которого уже нет. Отсутствие осмотра может вызвать необходимость установления дополнительных допущений и ограничений, информация о которых также фиксируется в отчете.

Важно отметить правовую позицию суда, касающуюся необходимости осмотра объекта недвижимости при проведении его оценки. Так, истец обратился в суд с заявлением об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя, которым принят отчет специалиста-оценщика о рыночной стоимости квартиры. Требования, помимо прочего, мотивированы тем, что при проведении оценки спорной квартиры в нарушение п. 5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития Россииот 25 сентября 2014 г. № 611) специалистомоценщиком не был осмотрен оцениваемый объект недвижимости. Суд в удовлетворении требований отказал, обосновав решение следующим образом: довод о том, что оценщиком при проведении оценки не был произведен осмотр объекта оценки, в связи с чем он не мог дать достоверное и объективное заключение, является необоснованным, поскольку в заключении имеются подробные фотографии объекта оценки, по которым оценщик проводил исследование, что не запрещено стандартами оценки[209].

Однако отсутствие необходимости в осмотре должно быть мотивировано оценщиком, в противном случае суд не примет отчет в качестве доказательства стоимости объекта оценки. Так, например, в *Определении Ленинградского областного суда от 13 января 2016 г. № 33–40/2016* сказано, что, поскольку оценщик объект недвижимости не осматривал, что влияет на

достоверность оценки, то отчет, составленный им, не может быть положен в основу установления рыночной стоимости. По этой причине проведена судебная экспертиза, заключение которой соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и применяется судом для установления рыночной стоимости объекта оценки.

В *Апелляционном определении Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 4 июля 2013 г. по делу № 33-1347/13* указано, что требования о признании незаконным постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника правомерно удовлетворены, поскольку, принимая представленный оценщиком отчет, пристав не обратил внимание на имеющиеся в нем недостатки, а именно, на отсутствие данных о проведении осмотра объекта недвижимого имущества специалистами. Недвижимое имущество не осматривалось ни экспертом-оценщиком, ни судебным приставом-исполнителем. Оценка выполнена на основании технического паспорта, изготовленного четыре года назад, без учета выполненных впоследствии улучшений, установления оборудования, повлекших значительное увеличение стоимости, в связи с чем стоимость здания определена неверно, фактически занижена. По этой причине апелляционная инстанция оставила решение суда первой инстанции без изменения.

Кроме того, иногда имеют место случаи оценки на ретроспективную дату. В такой ситуации осмотр объекта невозможен, но это обстоятельство не исключает достоверность отчета оценщика. Так, в *Решении Самарского областного суда от 28 апреля 2015 г. № 3-227/2015 (М-89/2015)*[210] указано, что если дата оценки объекта недвижимости применялась ретроспективно, то дата составления отчета не влияет на величину рыночной стоимости земельного участка. В *Апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 1 сентября 2015 г. № 33-7478/2015 по делу № 2-178/2014* заключение эксперта, содержащее указание на невозможность проведения осмотра объекта в связи с определением стоимости на ретроспективную дату, принимается как достоверное и отвечающее требованиям законодательства Российской Федерации.

При одновременном проведении оценки земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства в случае отсутствия правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок оценка проводится с учетом общих прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного

участка, установленных законодательством. Также во внимание принимается типичное поведение собственников в отношении аналогичных земельных участков, сложившееся на рынке.

Ранее отмечалось, что информация о правах третьих лиц, которые необходимо учитывать при оценке объекта недвижимости, об обременениях должна быть сообщена оценщику при заключении договора и составлении задания на оценку. Таким образом, отсутствие такой информации дает основания полагать, что подобных фактов в отношении оцениваемого объекта недвижимости не имеется. В связи с этим в ФСО № 7 сказано, что при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра[211].

Собрав всю необходимую для проведения оценки недвижимости информацию, оценщик переходит к определению подходов, которые будут применяться в оценочной деятельности. Основными подходами при проведении оценки являются:

– сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

– доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

– затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний[212].

Согласно правилам, установленным для оценки недвижимости, оценщик должен применять все существующие подходы. Однако мотивированный отказ от использования того или иного подхода может иметь место. При применении каждогоиз подходов оценщик должен учитывать ряд положений.

1. Сравнительный подход

Цели использования: определение стоимости объекта недвижимости, определение арендных ставок, износа и устаревания, ставок капитализации и дисконтирования.

Использование данного подхода возможно только в случае наличия достаточного для оценки количества объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложение. На практике стандартным принято считать не менее трех аналогов. Под

объектами-аналогами в данном случае следует понимать объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При несоблюдении оценщиком данного положения суды могут признать некорректность итогового отчета. Так, в Решении Нижегородского областного суда от 10 июля 2015 г. по делу № 3-140/2015 сказано, что объекты-аналоги в отсутствие корректировки исходя из характеристик объекта оценки и объектов-аналогов (по категории земель) выбраны оценщиком некорректно.

При выборе объектов-аналогов важно, чтобы существование информации о них впоследствии можно было подтвердить. Распространены случаи, когда суды или лица, участвующие в деле, не могут проверить достоверность объектов-аналогов, используемых при оценке того или иного объекта недвижимости, и по этой причине отчет об оценке может быть признан не достоверным доказательством.

Определение ВС РФ от 1 июля 2015 г. № 66-АПГ15-3

При выборе земельных участковпод коммерческую застройку в г. N в качестве аналогов оцениваемого земельного участка оценщиком указано на отсутствие полной информации об объектах-аналогах. Однако из отчета следует, что по всем объектам-аналогам отчуждается право собственности, имеется доступ к инженерно-техническим коммуникациям. При таком указании вызывает сомнение достоверность информации, использованной оценщиком по объектам-аналогам. Кроме того, при проверке данной информации по указанному оценщиком Интернет-адресу судом первой инстанции установлено отсутствие данных по объекту-аналогу № 1.Таким образом, информация, содержащаяся в отчете и использованная для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, не является проверяемой и, соответственно, достоверной.

Определение ВС РФ от 17 июня 2015 г. № 67-АПГ15-24

Судебная коллегия установила, что в отчете и приложении к нему отсутствует информация, содержащая сведения, которые подтверждают индивидуальные характеристики объектов-аналогов, в том числе и те, которые явились элементами сравнения. Таким образом, проверить данные в отношении объектов-аналогов, указанные в составленной оценщиком таблице сравнения, не представляется возможным. Поскольку нельзя проверить исходные данные для сравнения, следовательно, невозможно сделать выводы относительно правильности проведения корректировок по конкретным

элементам сравнения. С учетом изложенного Судебная коллегия приходит к выводу, что представленный заявителем отчет об оценке не может быть признан надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка, а итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, указанная в отчете, не может быть признана достоверной.

Решение Московского городского суда от 2 июня 2015 г. по делу № 3-113/2015

В рамках применения сравнительного подхода в отчете приведено неполное описание объектов-аналогов: отсутствует точный адрес аналогов (удаленность объекта оценки от станции метро), описание физического состояния здания объектов-аналогов, информация о наличии НДС, об имущественных правах и обременениях объектов-аналогов, о наличии земельного участка, плотности застройки, инженерном обеспечении, о наличии компонентов стоимости, не связанных с недвижимостью. Ввиду того, что информация об объектах-аналогах приведена в отчете не полностью, определить, насколько объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, не представляется возможным. Допущенные при оценке нарушения являются, по убеждению суда, существенными, влияют на достоверность оценки объекта недвижимости, что указывает на недостоверность и неправильность отчета. Такой отчет не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта капитального строительства.

Расчеты при определении стоимости производятся на основании типичных для рынка удельных показателей стоимости. При проведении оценки недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется количественный или качественный метод оценки. Количественный метод корректировок заключается в сравнении отобранных объектов-аналогов с объектом оценки (каждый в отдельности) по факторам, определяющим ценообразование. На основании сходств и отличий в зависимости от роли того или иного фактора в определении цены производятся корректировки стоимостей объекта-аналога. Количественный метод регрессивного анализа предполагает выведение модели ценообразования, в конструировании которой помогают избранные объекты-аналоги. Построенная оценщиком модель является основанием для расчета искомой стоимости объекта недвижимости. Качественные методы предполагают оценку объекта недвижимости на основании взаимосвязей, проявляющихся при анализе сделок с объектами-аналогами или имеющихся на рынке предложений.

2. Доходный подход

Цель использования: оценка объектов недвижимости, которые способныприносить доход.

Применение в оценке недвижимости доходного подхода может проявляться в виде использования метода прямой капитализации, метода дисконтирования денежных потоков или метода капитализации по расчетным моделям. В ситуациях, когда фактическое использование объекта недвижимости и является его наиболее эффективным использованием, применяется метод прямой капитализации, при котором не нужно производить ремонт объекта, вкладывать денежные средства в иные улучшения. При применении данного подхода объекты-аналоги исследуются на предмет соотношения их стоимости с приносимыми доходами. Полученная в ходе этого исследования цифра представляет собой общую ставку капитализации, которая выступает в качестве делителя. Делимым является общая сумма годового дохода, приносимого объектом недвижимости, определенная на основании рыночной информации. Если динамика доходов, приносимых объектом недвижимости, зависит от доходности его инвестирования, то подлежит применению метод дисконтирования денежных потоков. Если динамика доходов варьируется, но является предсказуемой, а доходы при этом являются регулярными, то применяется метод капитализации по расчетным моделям. При оценке недвижимости, эффективным использованием которой является сдача в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи. В судебной практике при анализе отчета об оценке использование доходного подхода не считается определяющим. Тем не менее, его надо использовать для более правильного определения стоимости.

3. Затратный подход

Цель использования: оценка земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, самих объектов капитального строительства в целом, оценка недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход не применяется для оценки частей объектов капитального строительства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть

возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства[213]. Кроме того, такой подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения иных подходов.

Последовательность действий специалиста-оценщика при применении затратного подхода описана в ФСО № 7. Вначале происходит определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный, после – расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства[214], затем – определение прибыли предпринимателя, износа и устаревания[215]. На основании этих данных определяется стоимость объектов капитального строительства: затраты на создание суммируются с прибылью предпринимателя, из полученной цифры вычитается износ и устаревания. Следующая стадия – определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Если перед оценщиком стоит задача определения рыночной стоимости объекта недвижимости, земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Ранее неоднократно упоминалось, что при проведении оценки специалист-оценщик производит анализ рынка. Необходимо указать на несколько важных нюансов проведения данного анализа. Во-первых, анализ должен быть проведен в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. В связи с этим суды зачастую признают недостоверным отчет, в котором, например, анализ рынка при оценке земельного участка производится на основании аналогичных объектов, имеющих иной вид разрешенного использования.

Решение Челябинского областного суда от 12 февраля 2015 г. по делу № 3-90/2015 (Определением ВС РФ от 27 июля 2015 г. № 48-АПГ15-12 данное решение оставлено без изменения)

В отчете об оценке согласно расчету рыночной стоимости оценщиком по объекту оценки и всем четырем аналогам в качестве характеризующего элемента сравнения использован признак «разрешенное использование» без корректировки с объектом оценки, имеющего разрешенный вид использования «для ведения личного подсобного хозяйства» к объектам-

аналогам. Отказ оценщика от корректировки по данному признаку мотивирован тем, что объект оценки и объекты-аналоги имеют один вид разрешенного использования. При этом оценщиком вид использования земельных участков-аналогов определен как «для производства сельскохозяйственной продукции». Вывод оценщика о том, что объект оценки и объекты-аналоги имеют один вид разрешенного использования, является недостоверным, противоречит данным кадастрового паспорта на земельный участок – объект оценки, не учитывает правового режима земель сельскохозяйственного назначения, установленного действующим законодательством. Оценщик отказался от корректировок элемента сравнения на местоположение, указав на то, что значения единицы сравнения объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы. Между тем объекты-аналоги территориально расположены на различных расстояниях и от различных населенных пунктов[216]. При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что представленный заявителем отчет не может быть принят судом

Определение ВС РФ от 1 июля 2015 г. № 48-АПГ15-35

Информация по элементу сравнения «цена предложения» об объектах-аналогах взята оценщиком из решений Арбитражного суда Челябинской области, приложенных к отчету, и данных государственного кадастра недвижимости, в отношении земельных участков – аналогов, кадастровая стоимость которых приведена в соответствие с их рыночной стоимостью на основании судебных решений, что не соответствует требованиям п. 10, 11 ФСО № 7, в силу которых для определения стоимости недвижимости оценщик обязан исследовать рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости, в частности, выполнить анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложение с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект, при фактическом и альтернативном вариантах его использования, анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. Суд правильно указал на то, что обстоятельства, установленные вышеуказанными решениями арбитражного суда, на основании положений ст. 61 ГПК РФ не имеют преюдициального значения при рассмотрении настоящего дела, а внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка на основании решений суда не могут использоваться оценщиком в качестве

элемента сравнения «цена предложения» в целях расчета величины рыночной стоимости объекта оценки. Установив данные обстоятельства, суд правильно указал на то, что представленный заявителем отчет не соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности и принципам федеральных стандартов оценки, следовательно, не может быть принят в качестве достоверного доказательства, подтверждающего размер рыночной стоимости земельных участков.

Объем исследования рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Перед составлением отчета об оценке происходит согласование результатов оценки. В ФСО № 7 указано, что данное действие производится в соответствии с общими правилами, установленными ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3. Поскольку оценщиком применяется несколько подходов к оценке объекта недвижимости (при отсутствии мотивированного отказа от применения того или иного подхода), то результаты, полученные при применении каждого из подходов, должны быть согласованы. При этом оценщику следует указать на достоинства и недостатки того или иного подхода, мотивировать отличия в результатах и вывести на основании этих данных итоговую стоимость недвижимости[217].

По окончании проведения процедуры согласования оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться искомая стоимость. После согласования результатов происходит составление отчета об оценке. Данная процедура подчиняется общим правилам и не имеет особенностей в отношении оценки объектов недвижимости.

В заключении следует отметить, что оценка недвижимости по общегражданским делам имеет огромное значение, поскольку предопределяет цену иска, в связи с чем является необходимой и обязательной. Особенность проведения оценки недвижимости заключается в необходимости ее осмотра на этапе сбора и анализа информации. В целом учет всех нюансов, установленных законодательством относительно оценки объектов недвижимости с опорой на судебную практику, позволят избежать неприятностей в гражданском процессе, связанных с непринятием представленного отчета в качестве доказательства стоимости объекта.

Глава 4. Оценка движимого имущества по общегражданским делам

4.1. Понятие движимого имущества и его состав

Движимые вещи, в отличие от недвижимых, могут свободно перемещаться в пространстве без ущерба их функциональному назначению, их перечень гораздо шире, они более многообразны. Законодателем к движимому имуществу отнесены все те вещи, которые не входят в состав недвижимости, включая деньги и ценные бумаги[218]. Права на движимое имущество не подлежат регистрации по общему правилу. Однако существует часть движимых вещей, оборот которых ограничен. Если такие вещи выступают предметом сделки, то законодательством может быть установлено требование о государственной регистрации такой сделки. Кроме того, для осуществления гражданских прав в отношении некоторых объектов движимого имущества необходима техническая регистрация (например, постановка на регистрационный учет транспортного средства, оружия и т. п.).

Особый интерес в рамках изучения видов движимого имущества представляет включение в его состав денег и ценных бумаг. Наличные деньги с точки зрения права являются вещами – предметами материального мира. Особенностью данного объекта гражданских прав является присущая ему эквивалентная функция. Деньги, будучи самостоятельным объектом гражданского права, в то же время могут заменить собой любой иной объект имущественных отношений при отсутствии возражений со стороны кредитора или законодательного запрета.

Ценная бумага – это документ, соответствующий установленным законом требованиям и удостоверяющий обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении такого документа[219]. Эта дефиниция относится только к документарным ценным бумагам, именно они признаются вещами в российском гражданском праве и, соответственно, включаются в состав движимого имущества.

К числу ценных бумаг законодателем отнесены следующие виды документов:

– акция;

– вексель;

– закладная;

– инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда;

– коносамент;
– облигация;
– чек.

Перечень, указанный в ст. 142 ГК РФ не является закрытым, поскольку допускается признание в качестве ценных бумаг иных документов при условии соблюдения установленного законом порядка такого признания.

Для дальнейшего рассмотрения вопроса об оценке движимого имущества, и, в частности, об оценке ценных бумаг, следует помнить, что ценная бумага удостоверяет права ее владельца, и ее ценность заключается именно в подтверждении прав, а не в каких-либо естественных свойствах.

4.2. Цели проведения оценки движимого имущества

При всем многообразии движимого имущества объектами оценки становятся не все вещи, отнесенные к движимости. Безусловно, законодательного ограничения по оценке каких-либо движимых вещей не существует, однако такое положение дел обусловлено потребностями общества. Как показывает практика, наиболее распространенными объектами оценки при оценке движимого имущества становятся производственное оборудование, транспортные средства, ценные бумаги. Именно на особенностях и целях оценки данных объектов мы и заострим внимание в этой главе.

Оценка оборудования может производится для следующих целей:

1. Постановка на баланс предприятия

Оборудование, наряду с недвижимостью, как показывает практика, наиболее распространенные объекты, нуждающиеся в оценке для постановки на баланс. Для постановки на баланс предприятия имеющегося у него оборудования привлекается специалист-оценщик, определяющий его рыночную стоимость. Подготовленный им отчет является официальным документом, который используется для ведения бухгалтерского учета. Кроме того, отчет оценщика предъявляется при необходимости проверяющим органам. Важность постановки на баланс оборудования определяется тем, что его стоимость влияет на размер налогов. При этом особенностью оценки оборудования для постановки на баланс предприятия становится необходимость учета степени экономического и функционального износа, которая оказывает влияние на конечную стоимость данных объектов.

2. Списание оборудования

Это процедура обратная постановке на баланс. При невозможности оборудования выполнять свои функции происходит списание данных активов. Привлечение оценщика для определения реальной рыночной стоимости списываемого оборудования необходимо, например, для принятия решения о его реализации, ведь в оборудовании, устаревшем на одном предприятии, может быть заинтересовано другое предприятие, которому такое оборудование или его запчасти могут быть полезны. При проведении оценки специалист выявляет наиболее эффективное использование списываемых активов. На основании его заключения можно реализовать оборудование по максимально выгодной стоимости.

3. Внесение вклада в уставный капитал

Внесение оборудования в качестве вклада в уставный капитал относится к неденежному способу оплаты вклада. Такая форма наполнения уставного капитала является достаточно распространенной. Однако неденежный вклад требует проведения его оценки. Отчет об оценке оборудования в данном случае является подтверждением оплаты вклада и представляется в налоговые органы.

4. Купля-продажа оборудования

При продаже любого объекта, в том числе и оборудования, первоначальным является вопрос его стоимости. Поскольку ситуация на рынке не всегда стабильна, то привлечение независимого оценщика при заключении сделки купли-продажи помогает провести ее на максимально справедливых для каждой из сторон условиях. Наличие отчета об оценке не только придает уверенность продавцу или покупателю о продаже или приобретении оборудования на соответствующих реальной рыночной ситуации условиях, но и является доказательством для налоговых органов, суда в случае возникновения разногласий.

5. Страхование

При страховании оборудования оценщиком устанавливается его рыночная стоимость до заключения договора со страховой компанией. При наступлении страхового случая услуги оценщика также необходимы, поскольку встает вопрос о размере ущерба. В вопросах страхования определение рыночной стоимости оборудования имеет особое значение, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 10 Закона Российской Федерацииот 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» при осуществлении страхования страховая сумма не может превышать действительную стоимость объекта[220].

6. Ввоз на территорию Российской Федерации

При ввозе оборудования иностранным инвестором с целью взноса в уставной капитал российского юридического лица необходимость проведения оценки обуславливается наличием в российском законодательстве налоговых льгот. Вчастности, такое оборудование освобождается от обложения таможенной пошлиной и НДС. Однако реализация ввезенных товаров отменяет такие льготы. Освобождение от уплаты таможенных пошлин предоставляется таможенным органом, производящим таможенное оформление таких товаров. Обязательным условием является предоставление в таможенный орган, проводивший оформление, отчета об оценке рыночной стоимости ввезенного имущества.

Этот перечень, безусловно, не является исчерпывающим. Оценка оборудования может также производиться при лизинге, переоценке имущества для снижения налоговой нагрузки, для целей залога, при слиянии или реорганизации предприятий.

Цели оценки транспортных средств практически аналогичны приведенным выше целям.

Кроме вышеуказанных целей следует отдельно указать проведение оценки для суда. Рассматриваемые объекты могут стать предметом судебных разбирательств в следующих спорах:

– раздел имущества и иные имущественные споры;

– наследование;

– возмещение ущерба;

– оспаривание сделок;

– банкротство и т. д.

Цели оценки ценных бумаг немного отличаются от целей оценки транспортных средств, машин и оборудования. При рассмотрении вопроса об оценке ценных бумаг следует помнить, что оценка стоимости ценных бумаг прежде всего предполагает определение стоимости тех прав, которые подтверждаются определенной ценной бумагой. Оценка ценных бумаг может быть обязательной или инициативной. Потребность в оценке ценных бумаг может возникнуть в следующих случаях:

– определение рыночной стоимости для установления цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций[221];

– определение рыночной стоимости при изменении номинальной стоимости[222];

– реструктуризация предприятия (слияние, поглощение, разделение).

– внесение в уставной капитал;

– для целей залога при кредитовании;

– передача в доверительное управление;

– врамках оценки бизнеса;

– для целей судопроизводства.

Поскольку порядок оценки ценных бумаг в целях осуществления судопроизводства был рассмотрен нами в предыдущих главах, в рамках данной главы будут рассмотрены особенности проведения оценочной деятельности в отношении машин, оборудования, транспортных средств.

4.3. Оценка машин, оборудования и транспортных средств по общегражданским делам как частный случай оценки движимого имущества

Главным условием, которым должен обладать отчет об оценке того или иного объекта оценки для принятия его судом в качестве надлежащего доказательства, является его соответствие требованиями российского законодательства. Оценка машин и оборудования производится по общим правилам оценки, установленными Законом об оценочной деятельности, ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 с дополнениями, отраженными в ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»[223]. Особенностью данного стандарта оценки является тот факт, что, по своей сути, закрепляя правила оценки движимого имущества, он также распространяет свое действие на часть объектов недвижимости. В главе, посвященной особенностям оценки недвижимого имущества, мы обращали ваше внимание на то, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты не подпадают под действие ФСО № 7 «Оценка недвижимости». Данные объекты недвижимости оцениваются по правилам ФСО № 10, о чем сказано в п. 5 настоящего акта, ввиду их функциональных особенностей. Основными объектами, на которые распространяет свое действие ФСО № 10, являются отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными[224] им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности. Следует отметить, что положения ФСО № 10 не распространяются на оценку объектов, связанных с машинами и оборудованием. Так, не подлежат оценке в соответствии с правилами названного акта нематериальные активы, необходимые для создания и эксплуатации машин[225], работы и услуги по устранению повреждений, возникших в результате аварийных ситуаций. Кроме того, машины и оборудование, имеющие художественную или историческую ценность, также исключены из круга объектов, на которые распространяет свое

действие ФСО № 10.

Как известно, заключение договора на проведение оценки любого объекта предполагает составление задания на оценку, которое выступает его неотъемлемой частью. Оценка машин и оборудования не является исключением, однако к общим правилам формулирования задания на оценку, установленным в п. 21 ФСО № 1, добавляется еще несколько требований, закрепленных в п. 6 ФСО № 10:

– должен быть указан состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;

– необходимо указать информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).

В части допущений, указываемых в задании на оценку, в отношении машин и оборудования могут указываться специфические допущения, связанные с:

– ограничением объема работ по осмотру оцениваемых объектов;

– ограничением объема работ по анализу рынка;

– оценкой машин и оборудования как единого целого при условии продолжения или прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;

– оценкой машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;

– в случае наличия интегрированности машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, – связанное с оценкой машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.

На этапе сбора информации, как и для оценки недвижимости, для оценки машин и оборудования предусмотрен обязательный осмотр объекта оценщиком. Осмотр оцениваемых объектов может быть полным, частичным или отсутствовать вовсе. В последнем случае оценщик должен мотивировать отсутствие осмотра и указать соответствующие допущения. Вид осмотра (полный либо частичный) отражается в задании на оценку.

Обязательность участия оценщика в осмотре подтверждается судебной практикой. *Решение Ханты-Мансийского районного суда от 19 октября 2011 г. по делу № 33-272/2012: «*судом не принят в качестве надлежащего доказательства отчет об оценке ущерба транспортному средству, поскольку оценщик при оценке ущерба не принимал непосредственное участие в осмотре автомобиля, кроме того, в нарушение установленных правил, в основу его заключения положены цены на запасные части завода-

изготовителя, а не среднерыночные, сложившиеся в конкретном регионе». *Данное решение оставлено в силе Кассационным определением Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24 января 2012 г. по делу № 33-272/2012.*

*Кассационное определение Костромского областного суда от 18 июля 2011 г. по делу № 33-1052: «*Заявитель просит отменить решение суда, ссылаясь на то, что суд неправильно определил начальную продажную стоимость заложенного транспортного средства. Заявитель указывает, что эксперт произвел только визуальный осмотр автомобиля, ключи от автомобиля отсутствовали по вине банка, так как машина находилась у них. В салоне автомобиля находилось все навесное оборудование и более половины запчастей самого двигателя, которые имеют большую стоимость и которые оценщик не включил в оценку. Оценщик не произвел осмотр автомобиля спереди, сделал вывод об отсутствии навесного оборудования лишь на предположениях. При подсчете необходимых запчастей для автомобиля не сделана корректировка на износ. Оценщик не обратил внимание на отсутствие переднего кардана и сделал вывод, что он находится в автомобиле. Не согласен с выводом оценщика, что «кенгурятник» и бампер надо продать отдельно от автомобиля, а также с коэффициентом морального износа автомобиля в 40 % – 650 000 руб. Считает, что неправильно рассчитана стоимость ремонта автомобиля исходя из ремонта автомобиля другой марки, так как она существенно дороже. Считает, что заключение оценщика является заведомо ложным, так как он в судебном заседании пояснил, что учитывал не все повреждения автомобиля. Указывает, что решением суда затронуты его права и интересы, так как банком оценка была проведена в 911 000 руб., а экспертом 234 000 руб.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству истца судом по делу была назначена экспертиза по оценке заложенного транспортного средства. Допрошенный в судебном заседании эксперт А.С., проводивший экспертизу по оценке транспортного средства, поддержал данное им заключение, пояснил, что в результате осмотра транспортного средства было установлено, что автомобиль находится в неисправном состоянии, произвести полный осмотр транспортного средства не представилось возможным по причине того, что ключи от автомобиля не были представлены. При осмотре было обнаружено, что в автомобиле отсутствует двигатель, что является существенным недостатком. Заключение эксперта о рыночной стоимости заложенного транспортного средства ответчиками в ходе рассмотрения настоящего дела оспорено не было, поэтому судом сделан

правильный вывод об установлении начальной продажной цене заложенного имущества в сумме 234 000 руб. Как следует из протокола судебного заседания, дело слушанием было отложено, поскольку судом было удовлетворено ходатайство истца об отложении разбирательства дела для того, чтобы он смог представить эксперту на осмотр недостающие запчасти на автомобиль. Однако в следующем судебном заседании эксперт дал пояснения о том, что он звонил истцу с предложением предоставить автомобиль на осмотр, на что последний ответил, что у него нет времени, и он сам позвонит, когда у него будет время. Как пояснил ему (эксперту) истец, запчасти от автомобиля находятся в автосервисе, хозяин которого уехал отдыхать. На связь истец с ним (экспертом) так и не вышел. В судебном заседании истец пояснил, что у двигателя данного автомобиля необходимо проводить замену блока и моста. В связи с чем его стоимость ничтожна. Истец был согласен с заключением эксперта о рыночной стоимости автомобиля, как усматривается из протокола судебного заседания. С учетом изложенного судебная коллегия не нашла оснований к отмене решения суда».

Ранее отмечалось, что информация о правах третьих лиц, которые необходимо учитывать при оценке объекта, об обременениях должна быть сообщена оценщику при заключении договора и составлении задания на оценку. Отсутствие такой информации дает основания полагать, что подобных фактов в отношении оцениваемого объекта не имеется. В связи с этим в ФСО № 10 указано, что при отсутствии документально подтвержденных обременений в отношении оцениваемого объекта оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений[226].

При оценке машин и оборудования оценщиком могут быть использованы ценовые данные о событиях, произошедших с объектами аналогами после даты оценки. Используя подобную информацию, необходимо проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки[227].

Собрав всю необходимую для проведения оценки недвижимости информацию, оценщик переходит к определению подходов, которые будут применяться в оценочной деятельности. Методологию определяет характер оцениваемого объекта: представление объекта в виде множества машин и оборудования дает основание для применения метода массовой оценки. Следует отметить, что его применение не является обязательным. Метод массовой оценки рассматривался нами в главе, посвященной определению кадастровой стоимости недвижимости, и в

отношении машин и оборудования он также представляет собой объединение объектов в группы на основе выделенных критериев и применение в отношении полученных групп общих математических моделей. Итоговым результатом является стоимость объекта оценки как единого целого.

Выбирая тот или иной подход для применения при оценке машин и оборудования, оценщик должен мотивировать отказ от остальных, если такой имеет место.

1. Сравнительный подход

Применение сравнительного подхода целесообразно только при наличии достаточного количества информации об объектах-аналогах.

Если рынок объектов-аналогов является развитым, информации о ценах, характеристиках, сделках с объектами-аналогами достаточно для проведения оценки, то можно ограничиться применением только сравнительного подхода. В противном случае целесообразно вовсе отказаться от его использования.

2. Доходный подход

Согласно определенным в ФСО № 10 правилам проведения оценки машин и оборудования, доходный подход уместно применять при наличии возможности определения выгод от использования оцениваемого объекта в денежном выражении. При этом выгоды могут выражаться как непосредственно, так и в виде части выгод, генерируемых иными связанными с объектом источниками.

3. Затратный подход

Если объектом оценки является специализированное оборудование[228], то применение затратного подхода считается наиболее разумным. Как известно, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. При оценке машин и оборудования затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) определяются путем сравнения с затратами на создание точной копии объекта оценки, а значит, совпадающей по наименованию, модификации, основным техническим параметрам. Затраты на замещение (без учета износа и устареваний) определяются путем сравнения с затратами на создание объекта с аналогичными полезными свойствами, т. е. схожим по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме. Что касается износа и устареваний, то в рамках затратного подхода расчету подлежит накопленный

совокупный износ объекта, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания. Во внимание оценщиком обязательно должны быть взяты особенности обесценения при разных условиях эксплуатация и указанные в задании на оценку допущения.

Исследование рынка при оценке машин и оборудования производится лишь в тех сегментах, которые позволяют реализовать наиболее ценную часть объекта. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

Перед составлением отчета об оценке происходит согласование результатов оценки, которое производится по общим правилам ФСО № 1. Особых требований к составлению отчета об оценке машин и оборудования в ФСО № 10 не содержится, что свидетельствует о необходимости его соответствия общим указаниям Закона об оценочной деятельности и ФСО № 3.

Резюмируя, отметим, что оценка движимого имущества для целей судопроизводства в судах общей юрисдикции проводится по установленным законодательством об оценке правилам. Поскольку отдельного стандарта оценки для всей категории движимого имущества не предусмотрено, то это означает, что в основном оценка объектов движимого имущества (за исключением ценных бумаг, машин и оборудования) в случае необходимости производится по общим правилам, установленным Законом об оценочной деятельности, и правилами, действующими в СРО оценщиков, членом которой является специалист, осуществляющий оценку. Касательно оценки машин и оборудования следует обратить внимание на закрепление таких особенностей, как необходимость обязательного осмотра объекта оценки, распространение действия ФСО № 10 на часть объектов недвижимости (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты). В целом оценка движимых объектов не имеет значительных особенностей, которые бы усложняли саму процедуру оценки или подготовку итогового документа – отчета об оценке.

Заключение

На последней странице авторы получают возможность сказать что-то важное, возможно то, что не еще было сказано. Наш коллектив хочет использовать эту возможность для выражения благодарности читателю. Мы не знаем, прочитали Вы наше пособие «от корки до корки», выборочно отдельные главы или из любопытства открыли в книжном магазине, но мы благодарим Вас за интерес, проявленный к нашему труду. Мы искренне старались поделиться опытом, навыками, знаниями, полученными в ходе нашей профессиональной деятельности. И мы ни в коем случае не претендуем на безупречность и не утверждаем, что наши слова – истина в последней инстанции.

Хочется верить, что наше пособие все-таки внесло определенный вклад в развитие отечественной юридической науки, дало ответы на некоторые имеющиеся у читателей вопросы и принесло практическую пользу.

При подготовке материала мы опирались на собственную юридическую практику, практику в сфере оценочной деятельности и практические советы наших коллег и друзей. Обобщив мнения экспертов-оценщиков, специалистов-оценщиков и юристов-практиков, мы обозначили круг наиболее часто встречающихся проблем и вопросов и постарались дать им объяснение в данном учебном пособии. Опираясь на закон, судебную практику и экспертные суждения, мы подготовили материал по смежным сферам деятельности, изложенный в доступной форме.

Возможно, некоторые нюансы оказались неохваченными, но авторы приложили максимальные усилия к подбору и выстраиванию материала, стараясь не упустить важнейшее.

Выражаем благодарность всем экспертам, оказывающим консультативную помощь при написании данного пособия, а также еще раз благодарим читателей за их выбор!

Список литературы

Правовые акты

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 30 декабря 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532.

2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3012.

3. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 52 (ч. I). Ст. 4921.

4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г.

№ 63-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25. Ст. 2954.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31 января 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 июля 2015 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 9 марта 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49.Ст. 4552.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ (ред. от 28 ноября 2015 г., с изм. от 30 декабря 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г.

№ 136-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

10. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 26 апреля 2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 5 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. Ст. 3824.

11. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 5 апреля 2016 г., с изм. от 13 апреля 2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 5 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340.

12. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 г. № 21-ФЗ (ред. от 5 апреля 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 10. Ст. 1391.

13. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 26 апреля 2016 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. Ст. 3813.

14. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ (ред. от 8 марта 2015 г.) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 23. Ст. 2291.

15. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (ред. от 29 декабря 2015 г.) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 29 марта 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 43. Ст. 4190.

16. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об акционерных обществах» // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 1.

17. Федеральный закон от 5 января 2006 г. № 7-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 2. Ст. 172.

18. Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ (ред. от 29 декабря 2015 г.) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 7. Ст. 785.

19. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ (ред. от 30 декабря 2015 г.) «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства Российской Федерации. № 46 (ч. 2). Ст. 4448.

20. Федеральный закон от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ (ред. от 28 ноября 2015 г.) «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» // Собрание

законодательства Российской Федерации. 2002. № 18. Ст. 1720.

21. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ (ред. от 31 декабря 2014 г.) «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 44. Ст. 5394.

22. Федеральный закон от 29 января 2002 г. № 10-ФЗ (ред. от 4 ноября 2014 г.) «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 5. Ст. 376.

23. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ (ред. от 29 декабря 2015 г.) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 31. Ст. 4006.

24. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3615.

25. Федеральный закон от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) «О науке и государственной научно-технической политике» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 35. Ст. 4137.

26. Федеральный закон от 2 июля 2013 г. № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 27. Ст. 3436.

27. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ (ред. от 28 июня 2014 г.) «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 49. Ст. 6071.

28. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 5 октября 2015 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29.

Ст. 3400.

29. Федеральный закон от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ (ред. от 8 июня 2015 г.) «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 23. Ст. 2866.

30. Федеральный закон от 26 июля 2006 г.№ 135-ФЗ (ред. от 5 октября 2015 г.) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10 января 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 31 (1 ч.). Ст. 3434.

31. Федеральный закон от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 23. Ст. 3296.

32. Закон РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 (ред. от 28 ноября 2015 г., с изм. от 30 декабря 2015 г.) «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 9 февраля 2016 г.) // Российская газета.1993. № 6.

33. Постановление Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 432 (ред. от 25 декабря 2015 г.) «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. № 23. Ст. 2721.

34. Постановление Правительства РФ от 16 августа 2012 г. № 837 «Об утверждении Правил реализации материальных ценностей, выпускаемых из государственного материального резерва» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 35. Ст. 4826.

35. Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (ред. от 29 декабря 2015 г.) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. № 25. Ст. 3052.

36. Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» (Зарегистрировано в Минюсте России 25 ноября 2015 г. № 39850) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2016. № 2.

37. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // СПС «КонсультантПлюс».

38. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

№ 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // СПС «КонсультантПлюс».

39. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» // СПС «КонсультантПлюс».

40. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 (ред. от 22 июня 2015 г.) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // СПС «КонсультантПлюс».

41. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» // Вестник Росреестра. 2011. № 3.

42. Приказ Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 г. № 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» // СПС «КонсультантПлюс».

43. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // СПС «КонсультантПлюс».

44. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» // СПС «КонсультантПлюс».

45. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» // СПС «КонсультантПлюс».

46. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» // СПС «Консультант Плюс».

47. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» // Вестник образования России. 2015. № 19.

48. Приказ Минэкономразвития России от 13 февраля 2015 г. № 55 «Об утверждении порядка ведения саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставления доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам и дополнительных требований к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 5 мая 2015 г.

№ 37134) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2015. № 38.

49. Приказ Минэкономразвития России от 7 мая 2010 г. № 166 «Об утверждении Положения о порядке подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника – унитарного предприятия либо имущества должника – акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 18 июня 2010 г. № 17593) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2010. № 28.

50. Приказ Минюста России от 27 декабря 2012 г. (ред. от 29 октября 2013 г.) № 237 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебноэкспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» (Зарегистрировано в Минюсте России 29 января 2013 г. № 26742) // Российская газета. 2013. № 24.

51. Письмо Минэкономразвития России от 19 июля 2010 г. № Д062301 «О включении отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов, а также об отсутствии оснований для проведения проверки саморегулируемой организацией оценщиков заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства» // СПС «КонсультантПлюс».

Судебные акты

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 7.

2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 августа 2004 г. № 82 (ред. от 01.07.2014) «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2004. № 10.

3. Информационное письмо Президиума Высшего

Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли – продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.

4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

5. Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огороднические и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г.).

6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».

7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (ред. от 25 декабря 2013 г.) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г.

№ 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

9. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г.

№ 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

10. Определение Верховного Суда РФ от 1 июля 2015 г. № 67АПГ15-29.

11. Определение Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 5АПГ15-85.

12. Определение Верховного Суда РФ от 14 октября 2015 г. № 71АПГ15-11.

13. Определение Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 48АПГ15-63.

14. Определение Верховного Суда РФ от 21 сентября 2015 г. № 81АПГ15-38.

15. Определение Верховного Суда РФ от 27 ноября 2015 г. № 305ЭС15-12075 по делу № А40-81849/2014.

16. Определение Верховного Суда РФ от 14 сентября 2015 г. № 16АПГ15-34.

17. Определение Верховного Суда РФ от 22 апреля 2015 г.

№ 31АПГ15-4.

18. Определение Верховного Суда РФ от 10 сентября 2015 г. № 5АПГ15-75.

19. Определение Верховного Суда РФ от 14 сентября 2015 г. № 4АПГ15-33.

20. Определение Верховного Суда РФ от 2 февраля 2015 г. № 304КГ14-7317.

21. Определение Верховного Суда РФ от 17 июня 2015 г. № 56АПГ15-22.

22. Определение Верховного Суда РФ от 26 августа 2015 г. № 39АПГ15-3.

23. Определение Верховного Суда РФ от 1 июля 2015 г. № 67АПГ15-29.

24. Определение Верховного Суда РФ от 1 июля 2015 г. № 66АПГ15-3.

25. Определение Верховного Суда РФ от 19 июня 2012 г. № 4В12-13.

26. Определение Верховного Суда РФ от 17 июня 2015 г. № 67АПГ15-24.

27. Определение Верховного суда РФ от 27 июля 2015 г. № 48АПГ15-12.

28. Определение Верховного Суда РФ от 1 июля 2015 г. № 48АПГ15-35.

29. ПостановлениеФедерального арбитражного суда Уральского округа от 11 июня 2014 г. № Ф09-3444/14 по делу № А07-2152/2013.

30. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 мая 2015 г. № Ф05-3065/2015 по делу № А40-110698/13.

31. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 5 мая 2015 г.№ Ф03-1317/2015 по делу № А51-4888/2014.

32. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23 июля 2014 г. по делу № А55-17243/2013.

33. Постановлением Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 2 августа 2010 г. № Ф03-5292/2010 по делу № А59-6902/2009.

34. Постановление Западно-Сибирского округа от 11 мая 2011 г. по делу № А27-11499/2010.

35. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 июля 2013 г. по делу № А51-23667/2012.

36. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17 июля 2015 г.№ Ф03-2889/2015.

37. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25 августа 2014 г. по делу № А60-48953/2013.

38. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22 октября 2013 г. по делу № А12-24664/2012.

39. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12 декабря 2013 г. по делу № А12-27491/13.

40. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19 января 2012 г. по делу № А33-2948/2011.

41. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13 мая 2014 г. года по делу № А40-113585/13.

42. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 августа 2014 г. по делу № А10-1405/2013.

43. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 сентября 2014 г. по делу № А70-30/14.

44. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 7 февраля 2013 г. по делу № А46-9676/2011.

45. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 сентября 2014 г. по делу № А27-7993/2013.

46. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № А41-282/14.

47. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 29 апреля 2015 г.№ 06АП-6799/2014 по делу № А73-8279/2014.

48. Решение Арбитражного суда Московской области от 17 ноября 2015 г. по делу № А41-282/14.

49. Кассационное определение суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24 января 2012 г. по делу № 33-272/2012.

50. Кассационное определение Костромского областного суда от 18 июля 2011 г. по делу № 33-1052.

51. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 21 сентября 2015 г. по делу № 33-10245/2015.

52. Апелляционное определение Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 4 июля 2013 г. по делу № 33-1347/13.

53. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 1 сентября 2015 г. № 33-7478/2015 по делу № 2-178/2014.

54. Апелляционное определение Рязанского областного суда от 24 декабря 2014 г.№ 33-2523.

55. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 16 апреля 2013 г. по делу № 33-2240/2013.

56. Определение Кемеровского областного суда от 13 января 2012 г. по делу № 33-14560.

57. Определение Ленинградского областного суда от 13 января 2016 г. № 33–40/2016.

58. Решение Самарского областного суда от 28 апреля 2015 г. № 3-227/2015 (М-89/2015).

59. Решение Челябинского областного суда от 12 февраля 2015 г. по делу № 3-90/2015.

60. Решение Нижегородского областного суда от 10 июля 2015 г. по делу № 3-140/2015.

61. Решение Ханты-Мансийского районного суда от 19 октября 2011 г. по делу № 33-272/2012

62. Решение Московского городского суда от 2 июня 2015 г. по делу № 3-113/2015

учебная и научная литература, интернет-ресурсы

1. *Антипов А.* Кадастровая оценка // ЭЖ-Юрист. 2015. № 24.

2. *Березин Д.А., Маркина М.В.* Место оценочной деятельности в гражданских правоотношениях // Нотариус. 2014. № 7.

3. *Березин Д.А.* Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе // Юридический мир. 2014. № 4.

4. *Бычков А.* Отчет об оценке в судебном процессе // ЭЖ-Юрист. 2014. № 46.

5. *Волкова Т.* Условия инновационного обмена // Экономист. 2005. № 3.

6. *Герасимова Ю.П.* Залог объектов интеллектуальной собственности // Банковское кредитование. 2012. № 6.

7. Гражданский процесс: учебник / отв. ред. В.В. Ярков. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2014.

8. *Драчен А.* Отчет оценщика как доказательство в арбитражном процессе // Закон и порядок. 2010. № 3.

9. *Зинин А.М., Россинская Е.Р.* Экспертиза в судопроизводстве: учебник для бакалавров / под ред. Е.Р. Россинской. М.: Проспект, 2015.

10. *Исупов И.И.* Оценщик или судебный эксперт? Отчет или заключение эксперта? URL: http://old.opeo.ru/help/assessor-or-forensicexpert-report-or-expert-opinion.php.

11. *Кузнецов А., Опря О.* Одностороннее повышение цены аренды. Выход есть // Корпоративный юрист. 2015. № 5.

12. *Мамаджанов Х.А.* Методология оформления отчета об

оценке и анализ наиболее типичных ошибок при оценке интеллектуальной собственности // Имущественные отношения в РФ. 2002. № 9 (14).

13. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2009.

14. Право интеллектуальной собственности: учебник. / И.А. Близнец, Э.П. Гаврилов, О.В. Добрынин [и др.]; под ред. И.А. Близнеца. М.: Проспект, 2010.

15. *Суханов Е.А.* О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.

16. Толковый словарь русского языка с включением сведений о происхождении слов: 82 000 слов и фразеологических выражений / Отв. ред. Н. Шведова. М.: Азбуковник, 2007.

17. *Шарина М.М.* Определение выкупной цены при изъятии. Камни преткновения при проведении оценки. URL: http://www.avg.ru/pressa/pdf/sharina_m._m._opredelenie_vykupnoj_ceny_pri_izjatii._kamni_pretknovenija_pr

notes

Сноски

1

Статья 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2

Оценка бизнеса: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2009. С. 12–14.

3

Статья 2 Закона об оценочной деятельности.

4

Часть 3 ст. 9 Закона об оценочной деятельности.

5

Статья 9 Закона о судебно-экспертной деятельности.

Статья 3 Закона об оценочной деятельности.

7

Статья 19 Закона о судебно-экспертной деятельности.

8

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки и содержит информацию об объекте оценки; о правах на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; о цели оценки; о предполагаемом использовании результатов оценки; о виде стоимости; о дате оценки; о допущениях, на которых должна основываться оценка; иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

9

Информация представлена на 30 июня 2016 г.

10

Часть 1 ст. 22 Закона об оценочной деятельности.

11

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 13 февраля 2015 г. № 55 «Об утверждении порядка ведения саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставления доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам и дополнительных требований к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков».

12

Статья 24.1 Закона об оценочной деятельности.

13

Зинин А.М., Россинская Е.Р. Экспертиза в судопроизводстве: учебник для бакалавров / под ред. Е.Р. Россинской. М.: Проспект, 2015.

14

Закон о судебно-экспертной деятельности.

Например, определить вид стоимости, не указанный в Законе об оценочной деятельности, либо использовать только один подход к проведению оценки и т. п.

Статья 17.1 Закона об оценочной деятельности.

17

Статья 188 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

18

Приказ Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237 (ред. от 29 октября 2013 г.)

19

Абзац 15 ч. 2 ст. 22.2 Закона об оценочной деятельности.

20

Статья 22 Закона об оценочной деятельности.

21

См. ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности.

22

Статья 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

23

Статья 196 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.

24

Статья 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

25

Статья 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

26

Пункт 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

27

Пункт 6 ФСО № 3, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

28

Пункт 13 ФСО № 3, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

29

Пункт 4 ФСО № 3, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

30

Пункт 8 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

31

Пункт 9 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

32

Пункт 5 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

33

Пункт 6 ФСО № 8, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

34

Пункт 8 ФСО № 9, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

35

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

Гражданский процесс: учебник / отв. ред. В.В. Ярков. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2014. 784 с.

Статья 17.1 Закона об оценочной деятельности.

38

Пункт 8 ст. 3 Федерального закона от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

39

Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 11 июня 2014 г. № Ф09-3444/14 по делу № А07-2152/2013.

40

Подпункт «е» п. 8 ст. 3 Федерального закона от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

41

Пункт 16 ФСО № 5, утв. Приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

42

Статья 9 Закона о судебно-экспертной деятельности.

43

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».

Статья 19 Закона о судебно-экспертной деятельности.

45

Пункт 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».

46

Часть 5 ст. 55 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; ст. 171 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

47

Статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

48

Пункт 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».

Бычков А. Отчет об оценке в судебном процессе // ЭЖ-Юрист. 2014. № 46. С. 14.

50

Статья 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации; ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исупов И. И. Оценщик или судебный эксперт? Отчет или заключение эксперта? URL: http://old.opeo.ru/help/assessor-or-forensic-expert-report-or-expert-opinion.php.

52

Письмо Минэкономразвития России от 19 июля 2010 г. № Д06-2301 «О включении отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов, а также об отсутствии оснований для проведения проверки саморегулируемой организацией оценщиков заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства».

53

Часть 2 ст. 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации; ч. 2 ст. 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Бычков А. Отчет об оценке в судебном процессе // ЭЖ-Юрист. 2014. № 46. С. 14.

55

Статья 187 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

56

Статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

57

Статья 162 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

58

Статья 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

59

Статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

См., например, ст. 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об обществах с ограниченной ответственностью»; ч. 3 ст. 34 и ч. 3 ст. 75 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.). «Об акционерных обществах», ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об ипотечных ценных бумагах».

Драчен А. Отчет оценщика как доказательство в арбитражном процессе // Закон и порядок. 2010. № 3. С. 50.

62

Часть 5 ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

63

Пункт 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 6 мая 2015 г. № Ф053065/2015 по делу № А40-110698/13.

65

Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 5 мая 2015 г. № Ф03-1317/2015 по делу № А51-4888/2014.

66

Пункт 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

67

Статья 161 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

68

Пункт 36 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации».

69

Статья 107 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

70

Статья 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

71

Статья 16 Закона о судебно-экспертной деятельности.

Статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

73

Статья 25 Закона о судебно-экспертной деятельности.

74

Статья 157 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

75

Статья 2 Федерального закона от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

76

Исключены Федеральным законом от 29 января 2002 г. № 10-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге».

77

Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

78

Пункт 1 ст. 28 Федерального закона от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

79

Абзац 3 п. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

80

Статья 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

81

Статья 3 Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

82

Часть 3 ст. 10 Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

83

Пункт 2 ч. 8 ст. 4 Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

84

Часть 4.1 ст. 4 Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

85

См. ч. 2 ст. 281 Гражданского кодекса Российской Федерации.

86

Законопроект № 104824-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которым предлагалось расширить перечень объектов оценки, дополнив его в частности таким объектом, как убытки, отклонен Государственной Думой ФС РФ 14 марта 2014 г.

87

Часть 4.1 ст. 4 Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Данное решение оставлено в силе Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № А41-282/14.

89

Часть 4.1 введена Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

Статья 6 Закона об оценочной деятельности: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

91

Подробную информацию о порядке применения ФСО № 7 и ФСО № 10 см. в гл. 3.3 и гл. 3.4.

92

Пункт 8 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

93

Пункт 6 ФСО № 10, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

Пункт 5 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Пункт 8 ФСО № 10, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

95

Пункт 12, п. 15, п. 18 ФСО № 1, утв. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Подробную информацию о порядке применения подходов к оценке недвижимого имущества см. в гл. 3.3 и гл. 3.4.

В рамках одного подхода может применяться несколько методов оценки. Если такое применение имело место, то результаты, полученные при применении различных методов, также согласуются и выводится промежуточный результат оценки данным подходом.

Утверждены решением Национального совета по оценочной деятельности (протокол от 23 декабря 2009 г. № 5).

Шарина М.М. Определение выкупной цены при изъятии. Камни преткновения при проведении оценки. URL: http://www.avg.ru/pressa/pdf/sharina_m._m._opredelenie_vykupnoj_ceny_pri_izjatii._kamni_pretknovenija_pr

100

Глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

101

Статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

102

Статья 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.

103

См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23 июля 2014 г. по делу № А55-17243/2013.

104

См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 2 августа 2010 г. № Ф03-5292/2010 по делу № А59-6902/2009.

105

См., напр.: Постановление Западно-Сибирского округа от 11 мая 2011 г. по делу № А27-11499/2010, Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 июля 2013 г. по делу № А51-23667/2012.

106

См., например: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25 августа 2014 г. по делу № А60-48953/2013.

107

См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22 октября 2013 г. по делу № А12-24664/2012.

108

См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13 мая 2014 г. года по делу № А40-113585/13, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 августа 2014 г. по делу №А10-1405/2013.

109

См., например: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 сентября 2014 г. по делу № А70-30/14.

110

См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 7 февраля 2013 г. по делу № А46-9676/2011.

111

Толковый словарь русского языка с включением сведений о происхождении слов: 82 000 слов и фразеологических выражений / Отв. ред. Н. Шведова. М.: Азбуковник, 2007.

112

Пункт 2 ст. 33 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

113

Пункт 1 ч. 1 ст. 33 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

114

См. ст. 9 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

115

Статья 2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

116

Пункт 3 ст. 62 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

117

Статья 2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

118

Пункт 6 ст. 80 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

119

Статья 2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

120

Пункт 2 ст. 93 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

121

Пункт 2 ст. 124 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

122

Пункт 1 ст. 130 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

123

Пункт 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432.

124

См. п. 21 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

125

Пункт 15 Приказа Минэкономразвития России от 7 мая 2010 г. № 166 «Об утверждении Положения о порядке подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника – унитарного предприятия либо имущества должника – акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности».

126

Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества».

127

Часть 2 ст. 50 Гражданского кодекса Российской Федерации: хозяйственные товарищества и общества, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйственные партнерства, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

128

Часть 3 ст. 50 Гражданского кодекса Российской Федерации: потребительские кооперативы, общественные организации, ассоциации (союзы), товарищества собственников недвижимости, казачьи общества, общины коренных малочисленных народов, фонды, учреждения, автономные некоммерческие организации, религиозные организации, публично-правовые компании, адвокатские палаты, адвокатские образования.

129

Статья 2 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

130

Статья 142 Гражданского кодекса Российской Федерации.

131

За исключением споров, вытекающих из деятельности депозитариев, связанной с учетом прав на акции и иные ценные бумаги, споров, возникающих в связи с разделом наследственного имущества или разделом общего имущества супругов, включающего в себя акции, доли в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ и товариществ.

132

ФСО № 8, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

133

Пункт 14 ФСО № 8, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

134

Пункт 12, п. 15, п. 18 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

135

При наличии информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

Вложения собственников. Стоимость собственного капитала определяется путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес).

Вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, чьи акции (доли) оцениваются.

138

Период, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес.

139

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода.

140

Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 сентября 2013 г. по делу № А27-8268/2012 (Определением ВАС РФ от 26 декабря 2013 г. № ВАС-19016/13 отказано в передаче дела № А27-8268/2012 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора данного постановления).

Например, право следования, право доступа и другие права.

142

Статья 1227 Гражданского кодекса Российской Федерации.

143

Пункт 1 ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

144

Статья 1225 Гражданского кодекса Российской Федерации.

145

Право интеллектуальной собственности: учебник / И.А. Близнец, Э.П. Гаврилов, О.В. Добрынин [и др.]; под ред. И.А. Близнеца. М.: Проспект, 2010. С. 5.

146

Пункт 2 ст. 66.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

147

Пункт 3 ст. 66.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

148

Статья 1235 Гражданского кодекса Российской Федерации.

149

Пункт 3.1 ст. 1234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Герасимова Ю.П. Залог объектов интеллектуальной собственности // Банковское кредитование. 2012. № 6.

151

Пункт 2 ст. 10 Закона от 27 ноября 1992 г. № 4015-1-ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации».

Право интеллектуальной собственности: учебник. С. 31.

153

Статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ФСО № 11, утв Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Например, право следования, право доступа и другие права.

156

Пункт 12, п. 15, п. 18 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

157

Подпункт «д» п. 13 ФСО № 11, утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

В числе основных факторов, подлежащих анализу, могут быть рассмотрены: тенденция изменения количества объектов, сопоставимых с объектом оценки; тенденция изменения лицензионных договоров; ставки роялти; тенденция импорта и экспорта технологий, аналогичных объекту оценки; иные факторы, влияющие на конкуренцию и ценообразование на рынке технологий или объектов авторского и (или) смежного права, или средств индивидуализации и других объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов (подп. «в» п. 10 ФСО № 11, утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г.№ 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Волкова Т. Условия инновационного обмена // Экономист. 2005. № 3. С. 54–60.

Мамаджанов Х.А. Методология оформления отчета об оценке и анализ наиболее типичных ошибок при оценке интеллектуальной собственности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2002. № 9(14).

161

Пункт 17 Федерального закона от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ (ред. от 8 июня 2015 г.) «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

162

Пункт 8 Постановления Правительства РФ от 16 августа 2012 г. № 837 «Об утверждении Правил реализации материальных ценностей, выпускаемых из государственного материального резерва».

163

Статья 67 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 5 октября 2015 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

164

Пункт 12 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) «О защите конкуренции».

165

Березин Д.А., Маркина М.В. Место оценочной деятельности в гражданских правоотношениях // Нотариус. 2014. № 7. С. 18–21.

166

Статья 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

167

Статьи 59, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

168

Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 16 апреля 2013 г. по делу № 33-2240/2013, Определение Кемеровского областного суда от 13 января 2012 г. по делу № 33-14560, Апелляционное определение Рязанского областного суда от 24 декабря 2014 г. № 33-2523.

Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе. Юридический мир. 2014. № 4. С. 36–39.

170

Статья 95 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

171

Статья 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

172

Статья 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

173

Часть 1 ст. 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

174

Часть 2 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

175

Статья 25 Закона о судебно-экспертной деятельности.

176

Статья 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

177

Статья 171 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

178

Статья 187 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

179

ФСО № 2, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Статья 3 Закона об оценочной деятельности.

181

Глава III.1 Закона об оценочной деятельности.

182

ФСО № 4, утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 (ред. от 22 июня 2015 г.) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

183

Поскольку федеральный закон, которым устанавливаются данные сроки (Федеральный закона от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ), вступил в законную силу 22 июля 2014 г., то он не распространяет свое действие на отношения, возникшие до его вступления в силу. Таким образом, положения о сроках не применяются к проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, договоры на проведение которой заключены до 22 июля 2014 г. и результаты проведения которой утверждены после 22 июля 2014 г.

184

Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (ред. от 27 декабря 2014 г.) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»).

185

Согласно п. 3 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

186

Пункт 6 ФСО № 4, утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 (ред. от 22 июня 2015 г.) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

Антипов А. Кадастровая оценка //ЭЖ-Юрист. 2015. № 24.

188

Пункт 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

189

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

190

Аналогичные акты: Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. № 5-АПГ15-85; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 октября 2015 г. № 71-АПГ15-11; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. № 48-АПГ15-63; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 сентября 2015 г. № 81-АПГ15-38.

191

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2015 г. № 31АПГ15-4; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 сентября 2015 г. № 5-АПГ15-75; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2015 г. № 4-АПГ15-33.

192

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 сентября 2014 г. по делу № А27-7993/2013 (Определением Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2015 г. № 304-КГ14-7317 отказано в передаче дела № А27-7993/2013 в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления).

193

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 июня 2015 г. № 56АПГ15-22; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 августа 2015 г. № 39-АПГ15-3; Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2015 г. № 67-АПГ15-29; Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 29 апреля 2015 г. № 06АП-6799/2014 по делу № А73-8279/2014 (Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17 июля 2015 г. № Ф03-2889/2015 данное постановление оставлено без изменения).

194

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

195

Пункт 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

196

Пункт 2.4 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями за 2010–2013 г. (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г.).

197

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 4-В12-13.

198

Пункт 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости».

199

Пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.

201

ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

202

Пункт 2 ст. 66.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

203

Если в сделке не участвует государственное или муниципальное имущество.

Например, по основаниям п. 1 ст. 61.2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

205

Подпункт 6 п. 1 ст. 333.25 Налогового кодекса Российской Федерации.

Статья 8 Закона об оценочной деятельности.

207

Пункт 8 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

208

Пункт 9 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

209

Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 21 сентября 2015 г. по делу № 33-10245/2015.

210

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 46АПП5-24 данное решение оставлено без изменения.

211

Пункт 7 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

212

Пункт 12, п. 15, п. 18 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

213

Подпункт «б» п. 24 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

214

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных (подп. «е» п. 24 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

215

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости (подп. «и» п. 24 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

216

Если рынок недвижимости неразвит, и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (подп. «б» в качестве достоверного доказательства, подтверждающего размер рыночной стоимости земельного участка. п. 11 ФСО № 7, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Выше говорилось, что также в рамках одного подхода может применяться несколько методов оценки. Если такое применение имеет место быть, то результаты, полученные при применении различных методов, также согласуются и выводится промежуточный результат оценки данным подходом.

218

Пункт 2 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

219

Пункт 1 ст. 142 Гражданского кодекса Российской Федерации.

220

В соответствии со ст. 7 Закона об оценочной деятельности при использовании в нормативном правовом акте термина «действительная стоимость» установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

221

Пункт 2 ст. 77 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об акционерных обществах».

222

Пункт 2 ст. 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об обществах с ограниченной ответственностью», п. 3 ст. 34 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) «Об акционерных обществах».

223

ФСО № 10, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

Хотя в названии стандарта не упоминается его распространение на такой объект, как транспортное средство, наличие в данной дефиниции сочетания «аналогичные им» позволяет применять положения ФСО № 10 в отношении автотранспорта.

225

Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования (см. п. 4 ФСО № 10, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»).

226

Пункт 9 ФСО № 10, утв. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

Использование такой ценовой информации допустимо только при применении затратного или сравнительного подхода и при условии проведения и раскрытия оценщиком в отчете анализа полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также наличия допущений, связанных с применением указанной информации (п. 12 ФСО № 10, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»).

228

Совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса (см. подп. «а» п. 14 ФСО № 10, утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».